

**Mortgagor households
in Canada:
their geographic
and household
characteristics,
affordability and
housing problems**

by Janet Che-Alford

**Ménages débiteurs hypo-
thécaires au Canada:
caractéristiques géographi-
ques, caractéristiques du
ménage, degré d'accessi-
bilité à la propriété et pro-
blèmes liés au logement**

par Janet Che-Alford



Data in Many Forms...

Statistics Canada disseminates data in a variety of forms. In addition to publications, both standard and special tabulations are offered on computer print-outs, microfiche and microfilm, and magnetic tapes. Maps and other geographic reference materials are available for some types of data. Direct access to aggregated information is possible through CANSIM, Statistics Canada's machine-readable data base and retrieval system.

How to Obtain More Information

Inquiries about this publication and related statistics or services should be directed to:

Housing, Family and Social Statistics Division,

Statistics Canada, Ottawa, K1A 0T6 (Telephone: 991-2544) or to the Statistics Canada reference centre in:

St. John's (772-4073)	Sturgeon Falls (753-4888)
Halifax (426-5331)	Winnipeg (949-4020)
Montréal (283-5725)	Regina (359-5405)
Ottawa (990-8116)	Edmonton (420-3027)
Toronto (973-6586)	Vancouver (666-3691)

Toll-free access is provided in all provinces and territories, for users who reside outside the local dialing area of any of the regional reference centres.

Newfoundland and Labrador	Zenith 0-7037
Nova Scotia, New Brunswick and Prince Edward Island	1-800-565-7192
Quebec	1-800-361-2831
Ontario	1-800-268-1151
Manitoba	1-800-282-8006
Saskatchewan	1(112)800-667-3524
Alberta	1-800-222-6400
British Columbia (South and Central)	112-800-663-1551
Yukon and Northern B.C. (area served by Northwestel Inc.)	Zenith 0-8913
Northwest Territories (area served by Northwestel Inc.)	Call collect 420-2011

How to Order Publications

This and other Statistics Canada publications may be purchased from local authorized agents and other community bookstores, through the local Statistics Canada offices, or by mail order to Publication Sales and Services, Statistics Canada, Ottawa, K1A 0T6.

1(613)993-7276

Toronto

Credit card only (973-8018)

Des données sous plusieurs formes...

Statistique Canada diffuse les données sous formes diverses. Outre les publications, des totalisations habituelles et spéciales sont offertes sur imprimés d'ordinateur, sur microfiches et microfilms et sur bandes magnétiques. Des cartes et d'autres documents de référence géographiques sont disponibles pour certaines sortes de données. L'accès direct à des données agrégées est possible par le truchement de CANSIM, la base de données ordiolingue et le système d'extraction de Statistique Canada.

Comment obtenir d'autres renseignements

Toutes demandes de renseignements au sujet de cette publication ou de statistiques et services connexes doivent être adressées à:

Division des statistiques sociales, du logement et des familles,

Statistique Canada, Ottawa, K1A 0T6 (téléphone: 991-2544) ou au centre de consultation de Statistique Canada à:

St. John's (772-4073)	Sturgeon Falls (753-4888)
Halifax (426-5331)	Winnipeg (949-4020)
Montréal (283-5725)	Regina (359-5405)
Ottawa (990-8116)	Edmonton (420-3027)
Toronto (973-6586)	Vancouver (666-3691)

Un service d'appel interurbain sans frais est offert, dans toutes les provinces et dans les territoires, aux utilisateurs qui habitent à l'extérieur des zones de communication locale des centres régionaux de consultation.

Terre-Neuve et Labrador	Zénith 0-7037
Nouvelle-Écosse, Nouveau-Brunswick et Île-du-Prince-Édouard	1-800-565-7192
Québec	1-800-361-2831
Ontario	1-800-268-1151
Manitoba	1-800-282-8006
Saskatchewan	1(112)800-667-3524
Alberta	1-800-222-6400
Colombie-Britannique (sud et centrale)	112-800-663-1551
Yukon et nord de la C.-B. (territoire desservi par la Northwestel Inc.)	Zénith 0-8913
Territoires du Nord-Ouest (territoire desservi par la Northwestel Inc.)	Appelez à frais virés au 420-2011

Comment commander les publications

On peut se procurer cette publication et les autres publications de Statistique Canada auprès des agents autorisés et des autres librairies locales, par l'entremise des bureaux locaux de Statistique Canada, ou en écrivant à la Section des ventes et de la distribution des publications, Statistique Canada, Ottawa, K1A 0T6.

1(613)993-7276

Toronto

Carte de crédit seulement (973-8018)

Statistics Canada

Housing, Family and Social
Statistics Division

**Mortgagor households
in Canada:
their geographic
and household
characteristics,
affordability and
housing problems**

by Janet Che-Alford

Published under the authority of
the Minister of Supply and
Services Canada

© Minister of Supply
and Services Canada 1986

January 1986
8-4500-509

Price: Canada, \$20.00
Other Countries, \$21.00

Payment to be made in Canadian funds or equivalent

Catalogue 99-945

ISBN 0-660-52986-6

Ottawa

Statistique Canada

Division des statistiques sociales,
du logement et des familles

**Ménages débiteurs hypo-
thécaires au Canada:
caractéristiques géographi-
ques, caractéristiques du
ménage, degré d'accessi-
bilité à la propriété et pro-
blèmes liés au logement**

par Janet Che-Alford

Publication autorisée par
le ministre des Approvisionnements et
Services Canada

© Ministre des Approvisionnements
et Services Canada 1986

Janvier 1986
8-4500-509

Prix: Canada, \$20.00
Autres pays, \$21.00

Paiement en dollars canadiens ou l'équivalent

Catalogue 99-945

ISBN 0-660-52986-6

Ottawa

SYMBOLS

The following standard symbols are used in Statistics Canada publications:

- .. figures not available.
- ... figures not appropriate or not applicable.
- nil or zero.
- amount too small to be expressed.
- P preliminary figures.
- r revised figures.
- x confidential to meet secrecy requirements of the Statistics Act.

SIGNES CONVENTIONNELS

Les signes conventionnels suivants sont employés uniformément dans les publications de Statistique Canada:

- .. nombres indisponibles.
- ... n'ayant pas lieu de figurer.
- néant ou zéro.
- nombres infimes.
- P nombres provisoires.
- r nombres rectifiés.
- x confidentiel en vertu des dispositions de la Loi sur la statistique relatives au secret.

PREFACE

This report analyzes new data not previously published from the 1981 Census on the shelter costs of homeowners with a mortgage on their dwelling. Information, more detailed than available elsewhere, is presented on household and dwelling characteristics such as age and sex of the household maintainer, household type, value of dwelling and owners' major payments as a percentage of household income. Also discussed are provincial distributions of mortgage households, urban-rural differences, affordability, housing adequacy and crowding problems.

In providing household and dwelling characteristics heretofore unpublished on mortgage households, this report is a step towards filling two needs. First, it provides more detailed and better information for analysis, evaluation and decision-making. Secondly, it will be, hopefully, a stimulus for future research on issues of concern to Canada's current and prospective homeowners.

I. P. Fellegi,
Chief Statistician of Canada.

PRÉFACE

Cette publication analyse des données nouvelles, inédites, tirées du recensement de 1981, sur le coût du logement des ménages débiteurs hypothécaires. On y trouve des renseignements plus détaillés que tous ceux offerts ailleurs sur des caractéristiques des ménages et des logements, comme l'âge et le sexe du soutien du ménage, le genre de ménage, la valeur du logement et les principales dépenses des propriétaires exprimées en pourcentage du revenu du ménage. Il y est aussi question de la répartition par province des ménages débiteurs hypothécaires, des différences entre le secteur urbain et le secteur rural, de l'accessibilité à la propriété, de la logeabilité du logement et des problèmes de surpeuplement.

En présentant des caractéristiques inédites des ménages débiteurs hypothécaires et des logements, la publication contribue à satisfaire deux besoins. Premièrement, elle permettra de disposer d'informations plus détaillées et de meilleure qualité pour effectuer des analyses, des évaluations et prendre des décisions judicieuses. Deuxièmement, elle vise à stimuler la recherche future sur les préoccupations des propriétaires canadiens, actuels et éventuels.

Le statisticien en chef du Canada,
I. P. Fellegi.

ACKNOWLEDGEMENTS

The study of mortgagor households as a special interest group was initiated by Mr. G.E. Priest, Director, Housing, Family and Social Statistics Division. Many have provided valuable comments. Among them, I specially wish to thank Dr. E.T. Pryor, Director General, Census and Demographic Statistics; Mr. G.E. Priest, Director, Housing, Family and Social Statistics Division; Mr. P. Fuller, Manager, Quantitative Resources, Statistical Services Division, Canada Mortgage and Housing Corporation; and Mrs. G. Oja, Director, Consumer Income and Expenditure Division. Special thanks are also extended to Mr. B. Mazikins, Chief, Housing and Household Section and Mrs. S. Wargon, Chief, Analytical Services for their encouragement and constructive comments.

I am also grateful to the support staff of the Housing, Family and Social Statistics Division under Mr. A. Crégheur and Mrs. G. Gaulin; and particularly to Mrs. A. Jamieson, who spent long hours ensuring the data were properly retrieved, transcribed and typed; and last, but not the least, to Miss L. Lamadeleine, who patiently and capably typed the entire manuscript.

The author is solely responsible for the interpretation of data and views expressed in this study.

REMERCIEMENTS

L'étude sur les ménages débiteurs hypothécaires en tant que groupe spécial a été réalisée sur l'initiative de M. G.E. Priest, directeur de la Division des statistiques sociales, du logement et des familles. De nombreuses personnes y ont apporté leur collaboration en formulant de précieux commentaires. J'aimerais remercier tout particulièrement M. E.T. Pryor, directeur général de la Statistique démographique et recensement; M. G.E. Priest, directeur de la Division des statistiques sociales, du logement et des familles; M. P. Fuller, chef des Ressources quantitatives à la Division des services statistiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement; et Mme G. Oja, directrice de la Division du revenu et des dépenses des consommateurs. Je tiens également à exprimer ma gratitude à M. B. Mazikins, chef de la Section du logement et des ménages et à Mme S. Wargon, chef des Services analytiques, pour leur encouragement et leurs observations constructives.

Je voudrais aussi exprimer ma reconnaissance au personnel de soutien de la Division des statistiques sociales, du logement et des familles, sous la direction de M. A. Crégheur et de Mme G. Gaulin; et particulièrement à Mme A. Jamieson, qui a consacré beaucoup de temps à la vérification de données pour s'assurer qu'elles sont extraites, transcrites et dactylographiées comme il se doit; et en dernier, mais non par ordre d'importance, à Mlle L. Lamadeleine, qui a dactylographié tout le texte avec patience et compétence.

L'interprétation des données et les points de vue exprimés dans cette étude n'engagent que l'auteur.

TABLE OF CONTENTS

	Page
Highlights and Summary	10
Introduction	13
Purpose and Scope	14
Section Contents	15
Section	
I. Geographic Profile of Mortgagors	17
Provincial Distributions	17
Urban-rural Differences	19
II. Selected Demographic and Household Characteristics	23
Age and Sex of Household Main-tainers	24
Household Type and Living Arrange-ments	27
Family Life Cycle of Husband-wife Households Without Additional Persons	30
III. Housing Costs, Household Income and Affordability	35
Expected Dwelling Value	37
Owner's Major Payments	40
Household Income and Income Recip-ients	43
Owner's Major Payments as a Per-centage of Household Income	48
IV. Housing Problems	53
Physical Inadequacy	54
Crowding	57
Affordability (Excessive Shelter Cost)	60
Composite Housing Needs	61
Table	
1. Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Provinces and Territories, 1981	18

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Faits saillants et sommaire	10
Introduction	13
Objectif et portée	14
Contenu des sections	15
Section	
I. Profil géographique des débiteurs hypo-thécaires	17
Répartitions provinciales	17
Différences sur le plan urbain et rural	19
II. Certaines caractéristiques de la popu-lation et des ménages	23
Âge et sexe du soutien du ménage	24
Genre de ménage et modalité de vie	27
Cycle de vie familiale des ménages époux-épouse sans autres personnes	30
III. Dépenses de logement, revenu du ménage et accessibilité	35
Valeur estimative du logement	37
Principales dépenses de propriété	40
Revenu du ménage et bénéficiaires d'un revenu	43
Principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage	48
IV. Problèmes liés au logement	53
Problèmes liés à la logeabilité du logement	54
Surpeuplement	57
Accessibilité (coût excessif du loge-ment)	60
Besoins composites en matière de loge-ment	61
Tableau	
1. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, provinces et territoires, 1981	18

TABLE OF CONTENTS - Continued

Table	Page
2. Percentage Distribution of Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by Sex of Household Maintainer, Showing Age, Canada, Provinces and Territories, 1981	25
3. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Type of Household and Living Arrangements, Canada, Provinces and Territories, 1981	28
4. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Household Type, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	29
5. Annual Average of the Canadian Consumer Price Index and of Its Housing Components, 1971-1981	36
6. Percentage Distribution of Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage, Showing Expected Dwelling Value, Canada, Provinces and Territories, 1981	38
7. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Monthly Owner's Major Payments and Average Monthly Owner's Major Payments, Canada, Provinces and Territories, 1981	41
8. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Monthly Owner's Major Payments, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	42
9. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by 1980 Household Income and Median Income, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	44
10. Median Income of Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Provinces and Territories, 1981	45
11. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Number of Income Recipients, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	46
12. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Number of Income Recipients, Canada, Provinces and Territories, 1981	47
13. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Owner's Major Payments as a Percentage of 1980 Household Income, Canada, Provinces and Territories, 1981	49

TABLE DES MATIÈRES - suite

Tableau	Page
2. Répartition en pourcentage des ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le sexe du soutien du ménage, par âge, Canada, provinces et territoires, 1981	25
3. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le genre de ménage et la modalité de vie, Canada, provinces et territoires, 1981	28
4. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon le genre de ménage, par situation hypothécaire, Canada, 1981	29
5. Moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation au Canada et de ses composantes en matière d'habitation, 1971-1981	36
6. Répartition en pourcentage des logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon la valeur estimative du logement, Canada, provinces et territoires, 1981	38
7. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les principales dépenses mensuelles de propriété et la moyenne de ces dépenses, Canada, provinces et territoires, 1981	41
8. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon les principales dépenses mensuelles de propriété, par situation hypothécaire, Canada, 1981	42
9. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980 et le revenu médian, par situation hypothécaire, Canada, 1981	44
10. Revenu médian des ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, provinces et territoires, 1981	45
11. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon le nombre de bénéficiaires d'un revenu, par situation hypothécaire, Canada, 1981	46
12. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le nombre de bénéficiaires d'un revenu, Canada, provinces et territoires, 1981	47
13. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage en 1980, Canada, provinces et territoires, 1981	49

TABLE OF CONTENTS - Continued

Table	Page
14. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Owner's Major Payments as a Percentage of 1980 Household Income, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	50
15. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Condition of Dwelling, Canada, 1981	56
16. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Persons per Room, Canada, 1981	59
17. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Owner's Major Payments 30% or Less and More than 30% of Household Income, Canada, 1981	60
18. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With Repair, Crowding, Affordability and Composite Problems by Mortgage Status, Canada, 1981	62
19. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Composite Housing Problems, Canada, 1981	64

Figure

1. Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Urban Size Groups and Rural Areas, 1981	20
2. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Age and Sex of Household Maintainer, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	26
3. Total Husband-wife Family Households Without Additional Persons in Mortgaged, Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Age of Wife, Showing the Presence or Absence of Children, Canada, 1981	32
4. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Expected Dwelling Value, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	39
5. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage, Showing Condition of Dwelling, Canada, Provinces and Territories, 1981	55
6. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Persons per Room, Canada, Provinces and Territories, 1981	57

TABLE DES MATIÈRES - suite

Tableau	Page
14. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon les principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage en 1980, par la situation hypothécaire, Canada, 1981	50
15. Logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon le revenu du ménage en 1980, par état du logement, Canada, 1981	56
16. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980, par nombre de personnes par pièce, Canada, 1981	59
17. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980, par principales dépenses de propriété supérieures ou inférieures à 30% du revenu du ménage, Canada, 1981	60
18. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant et qui ont des problèmes de réparation, de surpeuplement et d'accessibilité ainsi que des problèmes composites, selon la situation hypothécaire, Canada, 1981	62
19. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980, par problèmes composites liés au logement, Canada, 1981	64

Figure

1. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales, 1981	20
2. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon l'âge et le sexe du soutien du ménage, par situation hypothécaire, Canada, 1981	26
3. Total des ménages constitués d'une famille époux-épouse, sans autres personnes, qui occupent un logement privé non agricole hypothéqué leur appartenant, selon l'âge de l'épouse, par présence ou absence d'enfants, Canada, 1981	32
4. Logements privés non agricoles occupés par leur propriétaire, selon la valeur estimative du logement, par situation hypothécaire, Canada, 1981	39
5. Logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon l'état du logement, Canada, provinces et territoires, 1981	55
6. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le nombre de personnes par pièce, Canada, provinces et territoires, 1981	57

TABLE OF CONTENTS - Continued

	Page
Figure	
7. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Composite Housing Problems, Canada, Provinces and Territories, 1981	63

Appendix

A. Population Aged Five Years and Over, Showing Net Internal Migration, 1976-1981	69
B. Occupied Private, Non-farm Dwellings, Showing Tenure Status, Canada, Provinces and Territories, 1971 and 1981	71
C. Occupied Private Dwellings by Tenure, Showing Period of Construction, Canada and Yukon, 1981	73
D. Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Urban Size Groups and Rural Areas, 1981	75
E. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by Sex of Household Maintainer, Showing Age, Canada, Provinces and Territories, 1981	77
F. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Age and Sex of Household Maintainer, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	79
G. Total Husband-wife Family Households Without Additional Persons in Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Age of Wife and Presence or Absence of Children, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	81
H. Lone-parent, One-family, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	83
I. One-person, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	85
J. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Expected Dwelling Value, Showing Mortgage Status, Canada, 1981	87
K. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage, Showing Condition of Dwelling, Canada, Provinces and Territories, 1981	89
L. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Persons per Room, Canada, Provinces and Territories, 1981	91

TABLE DES MATIÈRES - suite

	Page
Figure	
7. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les problèmes composites liés au logement, Canada, provinces et territoires, 1981	63

Annexe

A. Population âgée de cinq ans et plus, selon la migration interne nette, 1976-1981	69
B. Logements privés non agricoles occupés, selon le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 1971 et 1981	71
C. Logements privés occupés, selon le mode d'occupation, par période de construction, Canada et Yukon, 1981	73
D. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales, 1981	75
E. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le sexe du soutien du ménage, par âge, Canada, provinces et territoires, 1981	77
F. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon l'âge et le sexe du soutien du ménage, par situation hypothécaire, Canada, 1981	79
G. Total des ménages constitués d'une famille époux-épouse, sans autres personnes, qui occupent un logement privé non agricole leur appartenant, selon l'âge de l'épouse et la présence ou l'absence d'enfants, par situation hypothécaire, Canada, 1981	81
H. Ménages unifamiliaux non agricoles constitués d'une famille monoparentale qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, 1981	83
I. Ménages non agricoles d'une personne qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, 1981	85
J. Logements privés non agricoles occupés par leur propriétaire, selon la valeur estimative du logement, par situation hypothécaire, Canada, 1981	87
K. Logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon l'état du logement, Canada, provinces et territoires, 1981	89
L. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le nombre de personnes par pièce, Canada, provinces et territoires, 1981	91

TABLE OF CONTENTS - Concluded

	Page
Appendix	
M. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Composite Housing Problems, Canada, Provinces and Territories, 1981	93
N. Definition of Terms	95
References	99

TABLE DES MATIÈRES - fin

	Page
Annexe	
M. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les problèmes composites liés au logement, Canada, provinces et territoires, 1981	93
N. Définition des termes	95
Références	99

HIGHLIGHTS AND SUMMARY

This study provides some basic information on the geographic distribution, selected household characteristics, housing costs and affordability problems of Canadian mortgagors as reported in the 1981 Census. All owner-occupant households of private non-farm mortgaged dwellings in Canada are examined at both the national and provincial levels. Where appropriate, characteristics of mortgagors are compared with those of non-mortgagors at the national level. Housing problems facing mortgagors are described using both univariate and multiple factor (composite) approaches.

The following are some major highlights of this study:

- At the Canada level, 57% of all private, non-farm, owner-occupant households had a mortgage. The province with the highest proportion of mortgagors was Alberta (67%), while the lowest was Newfoundland (35%). The prosperity of Alberta during the 1970s and the high rate of out-migration in Newfoundland were noted as possible contributing factors to this differential.
- The proportion of owner-occupant households with a mortgage increased in accordance with increasing urban size, ranging from 44% for centres with populations of less than 2,500 to 65% for urban centres with populations of 500,000 and over. Several possible reasons may explain this urban-rural differential, including the effects of urbanization and concomitant urban-rural differences in social and demographic structure.
- About two-thirds (66%) of household maintainers with a mortgage were less than 45 years of age. Among home-owners, younger household maintainers were likely to have a mortgage on their home, while older maintainers were not. Regardless of age, female household maintainers were less likely than their male counterparts to be encumbered with a mortgage (42% versus 61%).
- One-family households without additional persons were the dominant household type, accounting for 84% of all Canadian mortgagors. Quebec (86%), Manitoba (85%) and New Brunswick (85%) were provinces with the highest proportion of this household type, while the Yukon (76%) and the Northwest Territories (77%) had the lowest.

FAITS SAILLANTS ET SOMMAIRE

La présente étude a pour objet de fournir des renseignements de base sur la répartition géographique, certaines caractéristiques des ménages, le coût du logement et les problèmes d'accessibilité à la propriété des débiteurs hypothécaires au Canada, tels que déclarés lors du recensement de 1981. Tous les ménages canadiens qui occupent un logement privé non agricole hypothéqué leur appartenant sont examinés tant à l'échelle nationale que provinciale. Lorsqu'il est nécessaire, les caractéristiques des ménages qui sont débiteurs hypothécaires sont comparées à l'échelle nationale avec celles des ménages qui ne le sont pas. Les problèmes liés au logement qui se posent aux débiteurs hypothécaires sont décrits à l'aide de facteurs uniques ou multiples (composites).

En voici les principaux faits saillants:

- À l'échelle nationale, 57% de l'ensemble des ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant sont débiteurs hypothécaires. La province où la proportion de débiteurs hypothécaires est la plus élevée est l'Alberta (67%) et celle où cette proportion est la plus faible est Terre-Neuve (35%). La prospérité de l'Alberta dans les années 70 et le taux élevé de migration externe de Terre-Neuve sont considérés comme des facteurs ayant probablement contribué à cette différence.
- La proportion de ménages qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant augmente parallèlement à la taille de la région urbaine, s'échelonnant de 44% pour les centres dont la population est inférieure à 2,500 habitants, à 65% pour ceux où elle est de 500,000 habitants et plus. On pourrait invoquer plusieurs raisons pour expliquer cette variance urbaine-rurale, y compris l'incidence de l'urbanisation ainsi que les différences urbaines-rurales correspondantes de la structure sociale et démographique.
- Environ deux tiers (66%) des soutiens de ménages débiteurs hypothécaires sont âgés de moins de 45 ans. Chez les propriétaires, les jeunes soutiens de ménage sont davantage susceptibles d'avoir une hypothèque sur leur maison, alors que la situation est inverse chez les soutiens plus âgés. Quel que soit le groupe d'âge, il y a une proportion moins élevée de soutiens de ménage de sexe féminin que de sexe masculin qui sont propriétaires d'un logement hypothéqué (42% contre 61%).
- Les ménages unifamiliaux sans autres personnes représentent le principal genre de ménage, comptant pour 84% de l'ensemble des débiteurs hypothécaires. Le Québec (86%), le Manitoba (85%) et le Nouveau-Brunswick (85%) sont les provinces où la proportion des ménages de ce genre est la plus forte, alors que le Yukon (76%) et les Territoires du Nord-Ouest (77%) présentent la proportion la plus faible.

- Age of the wife in husband-wife families and the presence or absence of children were used to identify stages of family life cycle. Not surprisingly, it was observed that older families were less likely to have a mortgage while families with young wives and children were more likely to have one. It was also found that the correlation between the presence of children and the propensity to have a mortgage was not as strong as that between the age of the wife and the existence of a mortgage.
- According to the 1981 Census, mortgaged dwellings had an average (mean) value of \$77,637 and a median value of \$64,406. Highest median values for mortgaged dwellings were found in British Columbia (\$125,235), Alberta (\$91,973) and the Yukon (\$70,496). Summarized by the median values, the price difference between mortgaged and mortgage-free dwellings was about \$10,000: \$64,406 for mortgaged and \$54,618 for mortgage-free dwellings.
- The average (mean) cost of ownership for dwellings with a mortgage was \$527 per month in 1981, using owner's major payments as a measurement. Provincial variations of shelter costs paralleled almost exactly those for dwelling value, ranging from a high of \$677 in the Northwest Territories to a low of \$400 in New Brunswick. Non-mortgagors were likely to pay only \$150 per month, on average, compared to the \$527 per month for mortgagors.
- Examination of household income showed that while a mortgage obviously added to the size of owner's major payments, mortgagor households also had incomes about \$9,000 more than mortgage-free households. This was evidenced by their household median income, which was \$29,017 for those with a mortgage and \$20,194 for those without. The Yukon and the Northwest Territories had the highest median incomes among mortgagor households, while Ontario and British Columbia had the highest median incomes among non-mortgagor households.
- Cross-classification of number of income recipients in a household by mortgage status revealed only slight differences in the number of income recipients between households with and without a mortgage. About 75% of mortgagor households versus 70% of non-mortgagor households had two or more income recipients. Perhaps households with two or more income recipients is a pervasive sign of the times rather than
- L'âge de l'épouse au sein des familles époux-épouse ainsi que la présence ou l'absence d'enfants ont servi à déterminer les diverses étapes du cycle de vie familiale. Il n'est pas surprenant qu'on ait constaté que les familles plus âgées sont moins susceptibles de posséder une maison hypothéquée que les familles dont l'épouse et les enfants sont jeunes. On a également constaté que la corrélation entre la présence d'enfants et la propension à posséder un logement hypothéqué n'était pas aussi évidente que celle entre l'âge de l'épouse et l'existence d'un logement hypothéqué.
- Selon les données du recensement de 1981, la valeur moyenne des logements hypothéqués est de \$77,637 et la valeur médiane de \$64,406. Pour ce qui est de la valeur médiane la plus élevée, la Colombie-Britannique vient en tête (\$125,235), suivie de l'Alberta (\$91,973) et du Yukon (\$70,496). Si l'on considère le prix des logements hypothéqués et non hypothéqués selon leur valeur médiane, on constate que l'écart entre les deux est d'environ \$10,000, soit \$64,406 pour les logements hypothéqués contre \$54,618 pour les logements libres d'hypothèque.
- En utilisant les principales dépenses de propriété comme mesure, on constate qu'en 1981, le coût moyen d'un logement hypothéqué était d'environ \$527 par mois. Les variations provinciales des dépenses liées au logement correspondent presque exactement aux variations des valeurs des logements, allant d'un maximum de \$677 dans les Territoires du Nord-Ouest à un minimum de \$400 au Nouveau-Brunswick. Alors que les dépenses moyennes des ménages débiteurs hypothécaires atteignent \$527 par mois, celles des ménages non débiteurs hypothécaires ne sont que de \$150 par mois.
- L'examen du revenu du ménage révèle qu'alors qu'une hypothèque alourdit le fardeau des principales dépenses de propriété, les ménages débiteurs hypothécaires ont aussi un revenu d'environ \$9,000 plus élevé que celui des ménages non débiteurs hypothécaires. En effet, le revenu médian du ménage est de \$29,017 pour les ménages qui sont débiteurs hypothécaires et de \$20,194 pour ceux qui ne le sont pas. Au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest, ce sont les ménages débiteurs hypothécaires qui ont le revenu médian le plus élevé, alors qu'en Ontario et en Colombie-Britannique, le revenu médian le plus élevé appartient aux ménages non débiteurs hypothécaires.
- Le classement recoupé du nombre de bénéficiaires d'un revenu dans un ménage selon la situation hypothécaire révèle qu'il n'y a qu'un léger écart entre le nombre de bénéficiaires d'un revenu chez les ménages qui sont débiteurs hypothécaires et chez ceux qui ne le sont pas. Environ 75% des premiers contre 70% des derniers comptent deux bénéficiaires d'un revenu ou plus. Le fait qu'il y ait deux bénéficiaires d'un revenu ou plus dans les ménages semble

just a result of the financial demands of mortgage payments.

- . Substantial differences were found between mortgagors and non-mortgagors in the relative amount of their incomes spent on shelter. Mortgagors in general were more likely than non-mortgagors to have a high shelter cost-to-income ratio. For example, 21% of all mortgagors paid more than 30% of their income on shelter. The comparable figure for non-mortgagors was only 6%.
- . A composite approach combining physical inadequacy, crowding and affordability was used to examine housing problems potentially facing mortgagors. It was found that 39% of mortgagor households had at least one of these three potential housing problems. More in-depth research would be required to determine the number of these potentially needy households that were actually in need of assistance.
- . Cross-classification of households with these composite housing problems by level of household income showed that more than 50% of all households with incomes less than \$20,000 were classed as potentially having housing problems. The magnitude of potential housing problems among those with incomes less than \$5,000 was noteworthy: 99%.

plus une pratique contemporaine que le résultat du fardeau pécuniaire que représentent les paiements hypothécaires.

- . Il y a des écarts importants entre le montant relatif du revenu dépensé au titre du logement par les ménages qui sont débiteurs hypothécaires et ceux qui ne le sont pas. On constate qu'en général, le rapport coût du logement-revenu des ménages débiteurs hypothécaires est plus élevé que celui des ménages non débiteurs hypothécaires. Par exemple, 21% de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires dépensent plus de 30% de leur revenu au titre du logement alors que pour les ménages non débiteurs hypothécaires, cette proportion n'est que de 6%.
- . Une méthode composite qui tient compte des problèmes liés à la logeabilité du logement, au surpeuplement et à l'accessibilité à la propriété a été utilisée pour examiner les problèmes auxquels les débiteurs hypothécaires doivent faire face. On a constaté qu'au moins un de ces trois problèmes se pose à environ 39% des ménages débiteurs hypothécaires. Il faudrait procéder à une étude plus approfondie pour déterminer combien, parmi ces ménages, pourraient réellement avoir besoin d'aide.
- . Lorsqu'on examine le classement recoupé des ménages qui font face à ces problèmes selon le niveau de revenu du ménage, on constate que 50% de tous les ménages dont le revenu est inférieur à \$20,000 peuvent être considérés comme pouvant avoir des problèmes liés au logement. Il convient de signaler que 99% des ménages dont le revenu est inférieur à \$5,000 ont éventuellement des problèmes liés au logement.

INTRODUCTION

Mortgages have changed considerably in our recorded history, and so has their meaning. In Victorian days, as described by Woodard (1959), in his author's note:

"... a mortgage transaction was regarded as something sinister and not to be spoken of lightly In fact, in those days, a mortgage on the home carried about the same connotation as illegitimacy in the family. Today, however, 'mortgage' is a household word. No longer a badge of im-providence, it is a subject of neighbourly conversation over the backyard fence."

Indeed, mortgage financing has become a common instrument in the purchase of a home nowadays. It is a means for facilitating home ownership, without which Canada would not be the nation of home-owners that it is. This ownership tradition, measurable with census statistics dating back to 1941, has been maintained into the 1980s: the most recent figures(1) show that 61% of Canadian private, non-farm households own their homes (1981 Census). Thus, in place of the stigma which used to be attached to mortgages, we now have authors such as Fallis (1980-81) pointing to the value system which holds that a nation of home-owners, and presumably mortgagors,(2) is a "stable, respectable, 'thoroughly Canadian' nation".

The year 1981 was an economically difficult time for some of these home-owners because they were faced with increasing costs of financing caused by escalating housing prices and rapidly rising interest rates. Their ability to hold onto their homes was sometimes strained to the limit or beyond. At the time, little was known about

Si l'on consulte les annales, on peut voir que les hypothèques, ainsi que leur signification, ont considérablement évolué avec le temps. À l'époque victorienne, ainsi que l'a décrit Woodard (1959) dans ses commentaires:

"...une transaction hypothécaire était considérée comme quelque chose de sinistre et n'était pas prise à la légère ... En fait, à cette époque, une hypothèque sur la maison était considérée à peu près de la même façon qu'un enfant illégitime dans la famille. De nos jours, cependant, le terme "hypothèque" est devenu d'usage courant. Non plus un signe d'imprévoyance, il n'est plus qu'un sujet de conversation entre voisins "par dessus la clôture." (TRADUCTION LIBRE)

En effet, le prêt hypothécaire est devenu un moyen courant d'acquisition d'un logement. En facilitant l'accès à la propriété, il a permis au Canada de devenir la nation de propriétaires qu'il est à présent. Cette propension à la propriété, qui a pu être mesurée à l'aide des statistiques du recensement à partir de 1941, s'est maintenue dans les années 80: selon les chiffres(1) les plus récents, 61% des ménages privés non agricoles canadiens sont propriétaires de leur maison (recensement de 1981). Ainsi, au lieu du stigmate qui auparavant était lié aux hypothèques, nous avons des auteurs tels que Fallis (1980-81) qui font ressortir la valeur d'un système selon lequel une nation de propriétaires et, comme on peut le supposer, de débiteurs hypothécaires(2) est synonyme d'une "nation stable, respectable, typiquement canadienne".

L'année 1981 a été une période difficile sur le plan économique pour certains de ces propriétaires étant donné qu'ils devaient faire face à des frais de financement croissants par suite de la montée en flèche du prix des maisons et de l'augmentation tout aussi rapide des taux d'intérêt. Leur aptitude à conserver leur propriété était parfois taxée à la limite ou même au-delà.

(1) In this study, calculations are based on unrounded data, unless otherwise specified.

(2) The term mortgagor is used to describe the borrower. The borrower gives the mortgage, becoming the mortgagor. The lender receives the mortgage, becoming the mortgagee (Woodard, 1959:3). In this report, the term mortgagor is used to describe those owner-occupants of private, non-farm dwellings who were encumbered with a mortgage.

(1) Dans cette étude, les calculs sont basés sur les données non arrondies, à moins d'avis contraire.

(2) Le terme "débiteur hypothécaire" désigne l'emprunteur. L'emprunteur fournit l'hypothèque, devenant ainsi le débiteur hypothécaire. Le prêteur reçoit l'hypothèque et devient à son tour le créancier hypothécaire (Woodard, 1959:3). Dans le présent rapport, le terme "débiteur hypothécaire" désigne les propriétaires qui possèdent et occupent un logement privé non agricole hypothéqué.

these mortgagors and the difficulties facing them because of the scarcity of national statistics.(3) Now, with the release of the 1981 Census data, it is possible to look back on those times to find out how mortgagors fared. Hopefully, something constructive can be learned if ever again we are faced with times of increasing costs of financing.

Purpose and Scope

The primary purpose of this study is to provide basic information which was heretofore lacking. Filling the information gap so that policy makers and the public in general will be better informed is necessarily a first step before more detailed and analytical research can be undertaken. There is a basic "need to know" regarding mortgagors' family life cycle, living arrangements and shelter affordability. By profiling these characteristics, it is possible to identify those households that have potential housing problems. With this information available, policy makers might be able to move one step closer to targetting the most significant problem groups. Only then can they begin to address their problems.

This study examines all Canadian households owning and occupying private, non-farm dwellings which were mortgaged. These mortgagor households are a subset of private, non-farm, owner-occupant households, which together with their renter counterparts, made up all private, non-farm households. Of the eight million private non-farm households in Canada in 1981, 3.1 million (or 39%) rented their living quarters while 4.9 million (or 61%) owned them (see Appendix B); 2.8 million households owned their home with the aid of a mortgage. Mortgagors, therefore, accounted for 35% of all private, non-farm households and 57% of private, non-farm owner-occupant households.

(3) While up-to-date national census data on mortgagors were not available, some sample survey data were available on incomes and expenditures in general and mortgage indebtedness in particular. See: (1) Statistics Canada, Consumer Income and Expenditure Division, 1979, (2) Statistics Canada, Consumer Income and Expenditure Division, 1980, (3) Rashid, 1983.

À ce moment, la situation de ces débiteurs hypothécaires et les difficultés auxquelles ils faisaient face étaient peu connues à cause du manque de statistiques à l'échelle nationale(3). Maintenant, depuis la publication des données du recensement de 1981, on peut faire un retour sur le passé et se rendre compte de leur sort. Il est à espérer qu'on en tirera une leçon constructive advenant la répétition d'une montée rapide des coûts de financement.

Objectif et portée

La présente étude a pour principal objet de fournir les renseignements de base qui manquaient jusqu'à présent. Avant de pouvoir entreprendre une étude analytique plus détaillée, il convient d'abord de remédier au manque de renseignements de façon que les gestionnaires et le public en général soient mieux informés. Il existe "un besoin de savoir" en ce qui concerne le cycle de vie familiale des débiteurs hypothécaires, leur modalité de vie et leur accessibilité à la propriété. En établissant le profil de ces caractéristiques, il est possible de reconnaître les ménages qui peuvent avoir des problèmes dans ce domaine. Une fois ces renseignements en main, les gestionnaires seraient peut-être mieux en mesure de cerner les groupes ayant les problèmes les plus importants. Seulement alors pourraient-ils chercher la solution à ces problèmes.

Dans la présente étude, nous examinons tous les ménages canadiens qui possèdent et occupent un logement privé non agricole hypothéqué. Ces débiteurs hypothécaires représentent une sous-catégorie de ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant; ces ménages propriétaires et leurs confrères locataires constituent l'ensemble des ménages privés non agricoles. Sur huit millions de ménages privés non agricoles au Canada en 1981, 3.1 millions (ou 39%) sont locataires de leur logement, alors que 4.9 millions (ou 61%) en sont propriétaires (voir Annexe B). Dans cette dernière catégorie, 2.8 millions de ménages sont propriétaires de leur logement grâce à une hypothèque. Les débiteurs hypothécaires représentent donc 35% de l'ensemble des ménages privés non agricoles et 57% de l'ensemble des ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant.

(3) Bien que l'on ne dispose pas de données de recensement actuelles sur les débiteurs hypothécaires à l'échelle nationale, il est possible d'obtenir certaines données d'enquêtes-échantillon sur les revenus et les dépenses en général et sur les dettes hypothécaires en particulier. Voir: (1) Statistique Canada, Division des revenus et dépenses des consommateurs, 1979, (2) Statistique Canada, Division des revenus et dépenses des consommateurs, 1980 et (3) Rashid, 1983.

Mortgagors are profiled, at both the national and provincial levels, in terms of their basic demographic characteristics, household type and living arrangements, family life cycle, household income and shelter costs. As well, mortgagors are examined in terms of each of the three traditionally defined housing problems: physical inadequacy, crowding and affordability. These three traditional housing problems are then combined into one composite measure to provide a comprehensive estimate of potentially needy households.

Section Contents

Section I provides a geographic profile of mortgagors. Findings are discussed in terms of possible associated factors, such as the degree of regional economic development, urbanization, and current demographic and social structure.

Section II describes household types and living arrangements of mortgagors and the age and sex of household maintainers. In addition, aspects of family life cycle are examined.

Section III focusses on selected household characteristics of mortgagors. Housing costs, income, and affordability are examined through the census variables of expected dwelling value, owner's major payments, household income, number of income recipients per household and shelter cost-to-income ratio.

Section IV examines housing problems facing mortgagors, both singly and by means of a composite measure. The relationship between housing problems and household income levels is also explored.

Le profil des débiteurs hypothécaires est établi à l'échelle nationale et provinciale en fonction de leurs caractéristiques démographiques de base, du genre de ménage et de modalité de vie, du cycle de vie familiale, du revenu du ménage et du coût du logement. De plus, les débiteurs hypothécaires sont examinés en fonction de chacun des trois problèmes de logement les plus courants, soit la logeabilité du logement, le surpeuplement et l'accessibilité. Ces trois problèmes de logement traditionnels sont ensuite regroupés en une mesure composite permettant de faire une estimation globale des ménages qui pourraient être dans le besoin.

Contenu des sections

Dans la section I, on trouve un profil géographique des débiteurs hypothécaires. Les résultats sont examinés en termes de facteurs connexes possibles, comme le degré d'expansion économique régionale et d'urbanisation, et la structure démographique et sociale courante.

La section II contient une description des débiteurs hypothécaires selon le genre de ménage et la modalité de vie, ainsi que selon l'âge et le sexe. En outre, certains aspects du cycle de vie familiale y sont présentés.

La section III porte sur certaines caractéristiques des ménages débiteurs hypothécaires. Le coût du logement, le revenu et l'accessibilité sont examinés à l'aide de variables du recensement telles que la valeur estimative du logement, les principales dépenses de propriété, le revenu du ménage, le nombre de bénéficiaires d'un revenu par ménage et le rapport entre le coût du logement et le revenu.

Dans la section IV, nous examinons les problèmes liés au logement qui se posent aux débiteurs hypothécaires, tant de façon distincte qu'au moyen d'une mesure composite. Le rapport entre les problèmes liés au logement et le revenu du ménage est également étudié.

SECTION I - GEOGRAPHIC PROFILE OF MORTGAGORS

One predominant feature of a vast country like Canada is its diversity of geography and people. These differences extend to aspects of Canada's housing. Differences in mortgagors from one locale to another are examined in this section. Two geographic levels are utilized: the provinces and territories, and the urban size groups including rural areas.

Provincial Distributions

Displayed in Table 1 are counts and percentages of private, non-farm, owner-occupied households with and without a mortgage for the provinces and territories. Alberta ranked as the province with the highest proportion of owners with a mortgage, 67%, while the Yukon and Québec followed closely at about 62% each. Newfoundland, by contrast, had the lowest proportion of mortgagors (35%).

Geographic differences in the proportion of owners who were mortgagors could perhaps be related to phenomena unique to each province or territory. For example, Alberta's high proportion of mortgagors might be associated with its prosperity during the 1970s, which drew in migrants from other provinces.(1) In buying up the existing housing and stimulating the construction of new housing, these migrants altered the ratio of long-time owners to recent home purchasers. Since recent home purchasers tend to have mortgages while long-time owners do not, they increased the number, and proportion, of mortgagors.

The reverse explanation might apply to Newfoundland. With a high rate of out-migration(2) by the younger generation, new financing for home purchasers was not in high demand. Occupants who had lived in their homes long enough to pay off their mortgages outnumbered those who were still financing their purchase.

(1) The net internal population migration in 1976-1981 for Alberta was 197,645. (See Appendix A.)

(2) The net internal population migration in 1976-1981 for Newfoundland was -19,835. (See Appendix A.)

SECTION I - PROFIL GÉOGRAPHIQUE DES DÉBITEURS HYPOTHÉCAIRES

Un des traits prédominants d'un vaste pays comme le Canada est sa diversité sur le plan géographique et humain. Cette diversité touche également le domaine du logement. Les différences entre les débiteurs hypothécaires d'un lieu à un autre sont examinées dans cette section. Deux niveaux géographiques entrent en ligne de compte: les provinces et territoires, et les régions urbaines par groupe de taille, y compris les régions rurales.

Répartitions provinciales

Le tableau 1 présente les chiffres et les pourcentages des ménages privés non agricoles qui possèdent et occupent un logement hypothéqué ou non pour les provinces et territoires. L'Alberta est la province comptant la plus forte proportion de propriétaires d'un logement grevé d'une hypothèque, 67%, suivie de près du Yukon et du Québec où cette proportion est de 62% dans chaque cas. Par contre, on trouve la plus faible proportion de débiteurs hypothécaires à Terre-Neuve (35%).

Sur le plan géographique, les écarts dans la proportion de propriétaires qui sont débiteurs hypothécaires sont probablement attribuables à des phénomènes uniques à chaque province ou territoire. Par exemple, la forte proportion de débiteurs hypothécaires en Alberta pourrait s'expliquer par la prospérité qui y régnait dans les années 70 et qui a attiré des migrants d'autres provinces(1). En acquérant les logements existants et en stimulant la construction de nouveaux logements, ces migrants ont modifié le rapport entre propriétaires de longue date et acheteurs récents. Comme souvent les récents acheteurs ont une hypothèque sur leur maison, contrairement aux propriétaires de longue date, il en a résulté une augmentation du nombre, et de la proportion, des débiteurs hypothécaires.

On trouve une situation inverse à Terre-Neuve. Le taux de migration interne(2) des personnes de la jeune génération étant élevé, il y a eu peu de demandes de nouveaux prêts pour l'achat d'une maison. Le nombre de propriétaires ayant vécu assez longtemps dans leur logement pour en rembourser l'hypothèque dépassait celui des personnes qui avaient encore des paiements à faire sur leur maison.

(1) La population nette de migrants internes en Alberta, de 1976 à 1981, s'élevait à 197,645. (Voir Annexe A.)

(2) La population nette de migrants internes à Terre-Neuve, de 1976 à 1981, s'est chiffrée à -19,835. (Voir Annexe A.)

TABLE 1. Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 1. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total households		Mortgage status			
	Total des ménages		Situation hypothécaire			
			With a mortgage		Without a mortgage	
			Avec hypothèque		Sans hypothèque	
	Number		Number		Number	
	Nombre		Nombre		Nombre	
		%		%		%
Canada	4,917,425	100	2,823,810	57	2,093,620	43
Newfoundland - Terre-Neuve	119,505	100	41,875	35	77,635	65
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	26,160	100	12,545	48	13,615	52
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	192,180	100	92,335	48	99,845	52
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	154,980	100	79,270	51	75,710	49
Québec	1,123,880	100	694,440	62	429,435	38
Ontario	1,819,140	100	1,041,285	57	777,855	43
Manitoba	214,340	100	106,765	50	107,570	50
Saskatchewan	198,520	100	95,110	48	103,410	52
Alberta	433,870	100	289,895	67	143,970	33
British Columbia - Colombie-Britannique	628,250	100	366,540	58	261,715	42
Yukon	3,995	100	2,485	62	1,510	38
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	2,610	100	1,260	48	1,350	52

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Of course, there are many reasons why the incidence of mortgages varies provincially, and interprovincial migration is only one of them. Québec's high incidence, for example, cannot be explained by this factor as its net population migration has been negative.⁽³⁾ Rather, it would seem that the recent tendency in Québec has been a transition from traditionally rented quarters to

Bien entendu, il y a de nombreuses raisons pour lesquelles la situation hypothécaire varie d'une province à une autre, et la migration interprovinciale n'est pas la seule. Le taux élevé de débiteurs hypothécaires au Québec, par exemple, ne peut être attribué à ce facteur étant donné que le taux net de migration de sa population a été négatif⁽³⁾. Il semble plutôt que les résidents de cette province qui, traditionnelle-

(3) The net internal population migration in 1976-1981 for Québec was -141,725. (See Appendix A.)

(3) La population nette de migrants internes au Québec, de 1976 à 1981, a été de -141,725. (Voir Annexe A.)

home ownership by the resident population.(4) The ratio of recent home buyers (who are the ones in need of a mortgage) to home-owners who have lived in their dwellings for some time seems to be the important factor in explaining Quebec's high proportion of mortgagors.

Explanations for the Yukon's variance from the national average are not simple as, in general, the North is a unique area quite different from the rest of Canada. Possibly, the high proportion of mortgagors in the Yukon could be due to its later stage of development in comparison to Canada's provinces. The Yukon's housing stock is significantly composed of newer dwellings, with 52% built between 1971-1981 versus 32% for Canada as a whole.(5) The Yukon's proportion of owned newer dwellings, built between 1971-1981, was even higher: about 58% (versus 33% for Canada). No other area of Canada had more than half of their owned dwellings built after 1970. Consequently, it may not be unreasonable for mortgagors to have predominated (62%) among Yukon home-owners.

It has been seen that provinces differ in the extent to which their housing is mortgaged. Moreover, different explanations apply, depending on the province. In general, however, as Bourne (1983: 62) has observed, it is the resource-based, retirement and recreational provinces that tend to grow rapidly. In turn, this growth results in higher proportions of mortgaged homes.

Urban-rural Differences

It is generally expected that the proportion of mortgagors will vary with the density of population areas. Urban size groups, taken as an indicator of density or concentration, display this expected pattern (see Figure 1). Overall, the proportion of

(4) In 1971, Québec was the only province that had proportionally more renters (55%) than owners (45%). In 1981, the reverse was the case: 53% owned and 47% rented. The relative increase or decrease in home ownership percentages for the other provinces between 1971 and 1981 are provided in Appendix B.

(5) See Appendix C.

ment, étaient locataires de leur logement, ont de plus en plus tendance à en devenir propriétaires(4). Le rapport entre les récents acheteurs d'une maison (c'est-à-dire qui ont besoin d'un prêt hypothécaire) et les propriétaires qui occupent le logement qui leur appartient depuis un certain temps constitue un élément important qui permet d'expliquer la forte proportion de débiteurs hypothécaires au Québec.

Il n'y a pas d'explication simple pour justifier l'écart entre les proportions fournies pour le Yukon et les moyennes nationales correspondantes étant donné qu'en général, le Nord est une région tout à fait unique et différente du reste du Canada. Il est probable que la proportion élevée de débiteurs hypothécaires au Yukon est attribuable au fait que l'exploitation de ce territoire est, comparativement aux autres provinces, relativement récente. Le stock immobilier du Yukon est principalement constitué de nouveaux logements, dont 52% ont été construits entre 1971 et 1981, par opposition à 32% pour l'ensemble du Canada(5). Au Yukon, la proportion de nouveaux logements possédés construits entre 1971 et 1981 était encore plus élevée: environ 58%, contre 33% pour le Canada. On ne trouve dans aucune autre région du Canada des logements possédés dont plus de la moitié ont été construits après 1970. En conséquence, il n'y a rien d'étonnant qu'il y ait une forte proportion (62%) de débiteurs hypothécaires chez les propriétaires du Yukon.

Comme on a pu le voir, la situation hypothécaire des Canadiens de même que les explications fournies à cet égard varient d'une province à une autre. En règle générale, cependant, comme l'a observé Bourne (1983:62), ce sont les provinces riches en ressources, où les activités récréatives sont nombreuses et où il fait bon prendre sa retraite qui se développent le plus rapidement. Par voie de conséquence, cette expansion donne lieu à des proportions plus élevées de logements hypothéqués.

Différences sur le plan urbain et rural

Habituellement, la proportion de débiteurs hypothécaires varie en fonction de la densité de la population. Cette tendance est évidente lorsqu'on utilise les régions urbaines par groupe de taille comme indicateur de la densité ou de la concentration de la population (voir figure 1).

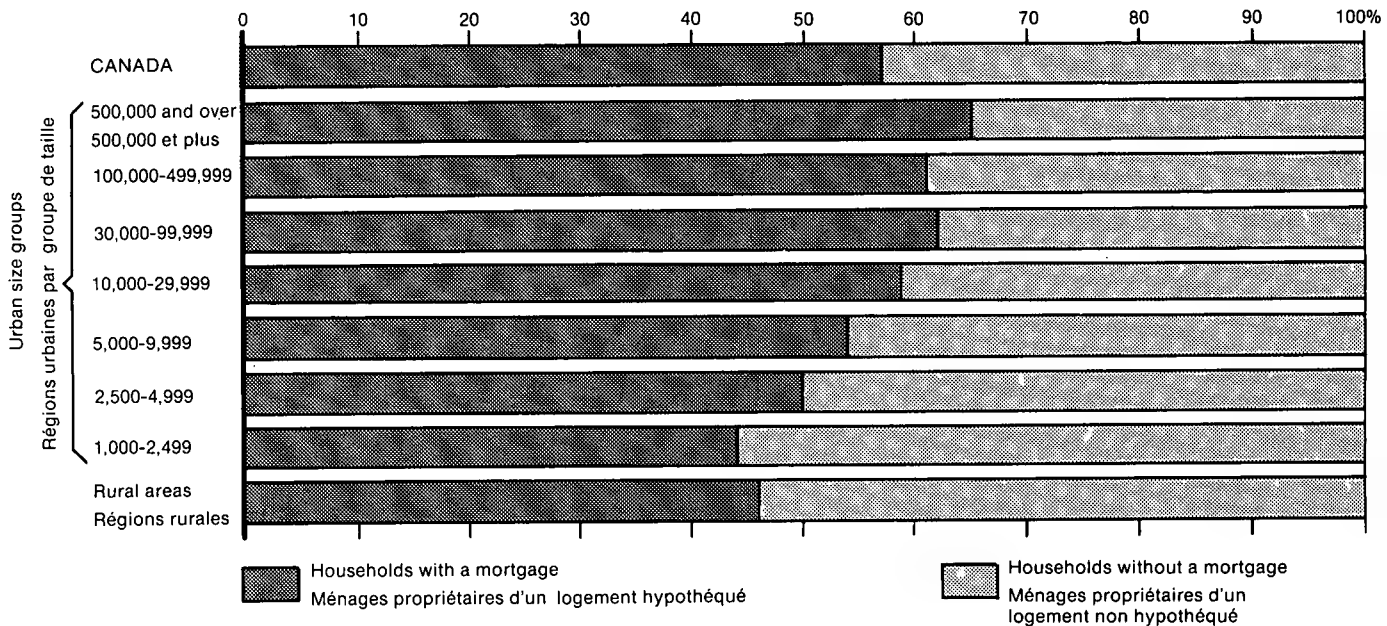
(4) En 1971, le Québec était la seule province où il y avait proportionnellement plus de locataires (55%) que de propriétaires (45%). En 1981, la tendance était inverse: 53% des résidents étaient propriétaires contre 47% de locataires. L'augmentation ou la baisse relative des pourcentages de propriétaires dans les autres provinces, de 1971 à 1981, sont indiquées à l'annexe B.

(5) Voir Annexe C.

Figure 1

Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Urban Size Groups and Rural Areas, 1981

Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales, 1981



Note: Calculations are based on rounded data. See Appendix D for tabular data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies. Voir les données totalisées à l'annexe D.

Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.— Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées

mortgagors increased with increasing urban size, ranging from 44% for centres with populations of less than 2,500 to 65% for centres with populations of 500,000 and over. One slight exception to this continuum was the 100,000 to 499,999 population size group, which displayed a slightly lower than expected proportion of mortgagors. In the rural areas, the proportion of mortgagors was comparable to that of the small urban centres of less than 5,000 population: 46% for rural areas compared to 50% for population centres of 2,500 to 4,999 and 44% for population centres of 1,000 to 2,499.

The relative infrequency of mortgagors in small urban centres and rural areas could be related to the effects of urbanization and concomitant urban-rural differences in social and demographic structure.⁽⁶⁾ Some of the factors that may be related to these urban-rural differences are cited here without further elaboration.

⁽⁶⁾ See Alford and Che, 1977:3-12.

Dans l'ensemble, on constate que la proportion de débiteurs hypothécaires augmente parallèlement à la taille de la région urbaine, s'échelonnant de 44% pour les centres dont la population est inférieure à 2,500 habitants, à 65% pour ceux où elle est de 500,000 habitants et plus. Font exception à cette règle les groupes de taille de population de 100,000 à 499,999 habitants, où la proportion de débiteurs hypothécaires est légèrement inférieure à celle qu'on avait prévue. Dans les régions rurales, la proportion de débiteurs hypothécaires est comparable à celle qui est relevée dans les petits centres urbains de moins de 5,000 habitants, soit 46% pour les régions rurales contre 50% pour les centres comptant 2,500 à 4,999 habitants, et 44% pour ceux qui comptent 1,000 à 2,499 habitants.

Le nombre relativement peu élevé de débiteurs hypothécaires dans les petits centres urbains et dans les régions rurales peut être attribuable à l'incidence de l'urbanisation et aux différences urbaines-rurales de la structure sociale et démographique qui en découlent⁽⁶⁾. Certains facteurs qui peuvent être associés à ces différences sont mentionnés ici sans autre explication.

⁽⁶⁾ Voir Alford et Che, 1977:3-12.

Demographic differences between urban and rural areas are well-known: young persons often migrate to large urban centres in search of lucrative and varied employment, thereby altering the age structures in both areas. This rural-urban migration, called population concentration, still applies in Canada at the national scale. It may continue to do so until the year 2000 despite recent reverse trends (decentralization) in selected areas of Canada.(7) This migration to the cities naturally tends to shift the frequency of mortgage borrowing towards these growing urban centres, simultaneously decreasing the incidence of mortgagors which would otherwise be found in rural areas.

Social factors also play an important role. Urbanization is not just a population concentration phenomenon, but a purveyor of social change as well. In large, anonymous cities, mortgage lending and borrowing arrangements are predominantly formal, involving specialized financial institutions.(8) In contrast, home financing in rural areas tends to be more difficult to obtain through formal channels. A proponent of rural rights might claim institutional prejudice against land without city sewers and water mains, as these are harder to mortgage,(9) and workers who are seasonally or self-employed, as they are harder to qualify collaterally.

Les différences démographiques entre les régions urbaines et rurales sont bien connues: les jeunes personnes émigrent souvent vers les grands centres urbains à la recherche d'emplois variés et lucratifs, ce qui tend à modifier la structure d'âge dans les deux types de région. Cette migration des régions rurales vers les régions urbaines, appelée agglomération de la population, se produit toujours au Canada dans son ensemble. Il est probable qu'il en sera ainsi jusqu'à l'an 2000 en dépit des récentes tendances inverses (décentralisation) dans certaines régions du Canada(7). Bien entendu, cette migration vers les villes contribue à augmenter la fréquence des dettes hypothécaires dans les centres urbains en expansion, réduisant par le fait même le nombre de débiteurs hypothécaires que l'on trouverait autrement dans les régions rurales.

Les facteurs sociaux jouent également un rôle important. L'urbanisation est non seulement un phénomène d'agglomération de la population, mais aussi une source d'évolution sur le plan social. Dans les grandes villes anonymes, les transactions relatives aux prêts et aux emprunts hypothécaires sont surtout faites dans les formes, par l'entremise d'institutions financières(8). Dans les régions rurales, par contre, il peut être plus difficile d'obtenir un prêt hypothécaire auprès de telles sources. Un défenseur des droits ruraux pourrait bien invoquer que ces institutions font preuve de discrimination à l'égard des personnes qui désirent acquérir des terres sans système urbain d'égouts et sans canalisations d'eau du fait que ces terres sont plus difficiles à hypothéquer(9), de même qu'à l'égard des travailleurs autonomes ou saisonniers, qui ont plus de difficulté à remplir les conditions de nantissement requises pour l'obtention d'un prêt.

(7) See Bourne, 1983:66-69.

(8) See Dennis and Fish, 1972:279-283.

(9) See also Hatch, 1975:106 quoted in Morrison, 1979:18.

(7) Voir Bourne, 1983:66-69.

(8) Voir Dennis et Fish, 1972:279-283.

(9) Voir aussi Hatch, 1975:106, cité dans Morrison, 1979:18.

SECTION II - SELECTED DEMOGRAPHIC AND HOUSEHOLD CHARACTERISTICS

Economic analyses of mortgages and other types of residential financing are far more common than social and demographic ones. We know more about mortgage financing and alternate designs for residential mortgage plans than we do about the people behind these financial figures and policies.

It goes without saying that the economics of home ownership are important, and readily measurable in quantitative terms. Also important, however, is knowledge about the types of persons encumbered with mortgages. Are they, for instance, predominantly found in certain age groups and, if so, which ones? Are they primarily family persons with children? These sorts of facts about mortgagors are useful, not only in their own right, but also because of the broader implications they have for mortgage market stability.

In addressing these issues, let us look at some of the current demographic trends in Canada and see how they might relate to the sub-population of mortgagors. First, a related major demographic feature of Canada is, and will continue to be, the post-war baby boom. This population group bulged its way through the public school system, the university system, the labour market and the housing market. Now they are the major consumer group that, with their life-style choices, has a profound influence on housing consumption patterns including mortgaging propensities.

Accompanying the baby-boom's influence on demographic age structures are a variety of related demographic and social trends. For example, there is a trend towards smaller households. According to census data, Canadian household size declined from 3.9 in 1961 to 3.5 in 1971 and 2.9 persons per household in 1981.⁽¹⁾ Brown (1983:15) projected this decline from an observed 3.2 in 1976 to 2.6 in 1991 and 2.5 persons per household in 2001. This trend probably

(1) See Statistics Canada, 1976 Census of Canada, Catalogue 93-801, Table 1 and 1981 Census of Canada, Catalogue 92-904, Table 3.

SECTION II - CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

Les analyses économiques des hypothèques et d'autres types de prêts en vue de l'achat d'un logement sont beaucoup plus courantes que celles qui portent sur les caractéristiques sociales et démographiques. Nous en savons beaucoup plus sur les prêts ou crédits hypothécaires et autres plans de financement que sur les personnes auxquelles ces chiffres et ces plans se rapportent.

Il va sans dire que les aspects économiques de la propriété sont importants et qu'on peut facilement les mesurer en termes quantitatifs. Il est cependant tout aussi important de se renseigner sur les caractéristiques des personnes dont la propriété est grevée d'hypothèques. Par exemple, appartiennent-elles pour la plupart à certains groupes d'âge et, le cas échéant, auxquels? S'agit-il surtout de personnes faisant partie d'une famille avec enfants? Des renseignements de ce genre sont utiles, non seulement en soi, mais également parce qu'ils ont une signification profonde en ce qui a trait à la stabilité du marché hypothécaire.

En examinant ces questions, nous allons jeter un coup d'oeil sur les tendances démographiques courantes au Canada et voir quelle est leur incidence sur la sous-population des débiteurs hypothécaires. En premier lieu, un des principaux facteurs démographiques de cette incidence est, et continuera d'être, l'explosion démographique d'après-guerre au Canada. Ce groupe de population a envahi les établissements d'enseignement scolaire et universitaire, le marché du travail et celui du logement. Ses membres constituent maintenant le principal groupe de consommateurs qui, par leurs divers modes de vie, ont une incidence profonde sur les tendances de consommation au chapitre du logement, y compris la propension à devenir débiteurs hypothécaires.

Parallèlement à l'incidence de l'explosion démographique sur les structures d'âge de la population, on trouve une vaste gamme de tendances démographiques et sociales connexes. Par exemple, il y a une tendance à former de plus petits ménages. Selon les données du recensement, la taille moyenne des ménages canadiens est passée de 3.9 personnes en 1961 à 3.5 en 1971 puis à 2.9 en 1981⁽¹⁾. Brown (1983:15), en basant ses projections sur les données de 1976 selon lesquelles la taille d'un ménage était alors de

(1) Voir Statistique Canada, Recensement du Canada de 1976, n° 93-801 au catalogue, tableau 1, et recensement du Canada de 1981, n° 92-904 au catalogue, tableau 3.

results from the baby-boom generation's lowered birth rate and the significant new trends in household composition.

Households that once were composed of larger families have given place to households with husband-wife based nuclear families. These households, typical of the 1970s, have undergone further changes in the 1980s, including increased numbers of lone-parent families and one-person households. These changes have been brought about by factors such as the increased incidence of divorce and separation, the overall increase in longevity in the population, especially the female population, the shifts in the propensity to marry, the increased age at first marriage, and the subsequent postponing of childbearing.

With the demographic trends of the nation in view, this section examines how some of these prevail in the population subgroup of mortgagors. Three characteristics of households are selected: the age and sex of the household maintainer,⁽²⁾ the household type and living arrangements, and the family life cycle stage of one selected household type.

Age and Sex of Household Maintainers

Table 2 shows that 62% of all mortgagors in 1981 were in the age groups 25-34 and 35-44. Mortgagors were proportionately less frequent in the 45 and over age groups and amounted to only 4% in the 65 and over age category.

While the 25 through 44 age group dominated among mortgagors in Canada as a whole, in selected geographic areas within Canada, this age group was even more predominant: 72% in the Yukon; 71% in the Northwest Territories; 70% in Newfoundland. In no province or territory did the proportion of mortgagors in this age group drop below 60%. Clearly, then, mortgagors older or younger than this formed a distinct minority regardless of province.

(2) The term household maintainer refers to the person, or one of the persons in the household, who pays for the principal costs of occupying the dwelling; if such a person is not present in the household, then Person 1 is arbitrarily assigned as the household maintainer; if more than one person in the household is responsible for the payment, the person whose name is entered first is selected as the household maintainer.

3.2 personnes, a prévu que cette moyenne tomberait à 2.6 en 1991 et à 2.5 en 2001. Cette diminution est probablement attribuable au faible taux de natalité chez la génération issue de l'explosion démographique et aux nouvelles tendances dans la composition des ménages.

Les ménages qui auparavant étaient composés de familles nombreuses ont cédé leur place à des ménages dont l'élément familial principal est constitué par l'époux et l'épouse. Ces ménages typiques des années 70 ont évolué au cours des années 80, et on compte maintenant un nombre accru de familles monoparentales et de ménages d'une personne. Ces changements résultent d'autres facteurs, comme l'augmentation du nombre de divorces et de séparations, le prolongement de la longévité de l'ensemble de la population, particulièrement de la population féminine, l'évolution des tendances relatives au mariage, l'âge plus avancé au moment du premier mariage et la tendance à retarder la procréation.

Nous examinerons dans la présente section l'incidence de certaines des tendances démographiques susmentionnées sur le sous-groupe de la population que représentent les débiteurs hypothécaires. Trois caractéristiques des ménages ont été choisies: l'âge et le sexe du soutien du ménage⁽²⁾, le genre de ménage et la modalité de vie ainsi que le cycle de vie familiale d'un ménage d'un certain genre.

Âge et sexe du soutien du ménage

On peut voir au tableau 2 qu'en 1981, 62% des débiteurs hypothécaires appartenaient aux groupes d'âge 25-34 ans et 35-44 ans. Cette proportion était passablement plus faible pour les groupes d'âge de 45 ans et plus, et n'était que de 4% dans la catégorie des personnes de 65 ans et plus.

Si le groupe d'âge 25-44 ans comptait la plus forte proportion de débiteurs hypothécaires dans l'ensemble du Canada, cette proportion était encore plus marquée dans certaines régions géographiques. Ainsi, elle atteignait 72% au Yukon, 71% dans les Territoires du Nord-Ouest et 70% à Terre-Neuve. Elle n'a été inférieure à 60% dans aucune des régions observées. Il en ressort clairement que les débiteurs hypothécaires plus âgés ou plus jeunes représentaient une minorité distincte, quelle que soit la province.

(2) Le terme "soutien du ménage" désigne la personne, ou une des personnes dans le ménage, qui paie les principales dépenses liées à l'occupation du logement; si cette personne ne fait pas partie du ménage, la Personne 1 est arbitrairement désignée soutien du ménage; si ces dépenses sont payées par plusieurs personnes, c'est la personne dont le nom est inscrit en premier qui est considérée comme le soutien du ménage.

TABLE 2. Percentage Distribution of Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by Sex of Household Maintainer, Showing Age, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABEAU 2. Répartition en pourcentage des ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le sexe du soutien du ménage, par âge, Canada, provinces et territoires, 1981

	Age of household maintainer Âge du soutien du ménage						65 and over 65 ans et plus
	Total	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	
per cent - pourcentage							
Canada	100	4	32	30	20	11	4
Male - Hommes	100	3	33	31	20	10	3
Female - Femmes	100	5	28	26	19	13	8
Newfoundland - Terre-Neuve	100	5	41	29	14	7	3
Male - Hommes	100	5	42	30	14	7	2
Female - Femmes	100	5	30	22	16	15	12
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	100	5	36	27	17	11	5
Male - Hommes	100	5	37	27	17	10	3
Female - Femmes	100	4	26	25	18	14	12
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	100	4	33	29	18	11	5
Male - Hommes	100	4	34	29	18	11	4
Female - Femmes	100	5	26	25	17	16	12
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	100	4	36	28	16	11	4
Male - Hommes	100	4	37	29	16	10	3
Female - Femmes	100	4	26	24	18	15	13
Québec	100	3	32	32	20	10	3
Male - Hommes	100	3	32	33	20	10	3
Female - Femmes	100	4	25	28	21	14	8
Ontario	100	3	30	31	21	11	4
Male - Hommes	100	3	31	31	21	11	3
Female - Femmes	100	4	28	27	20	13	8
Manitoba	100	5	34	28	18	10	4
Male - Hommes	100	4	35	29	19	10	3
Female - Femmes	100	6	32	24	17	13	8
Saskatchewan	100	7	36	25	18	10	5
Male - Hommes	100	7	36	25	17	9	4
Female - Femmes	100	8	30	22	18	13	9
Alberta	100	6	36	28	19	9	3
Male - Hommes	100	6	36	28	19	9	2
Female - Femmes	100	8	32	24	18	12	6
British Columbia - Colombie-Britannique	100	4	31	30	19	11	5
Male - Hommes	100	4	32	30	20	11	4
Female - Femmes	100	5	30	26	18	13	8
Yukon	100	4	39	33	16	7	1
Male - Hommes	100	4	38	33	17	8	1
Female - Femmes	100	6	44	34	12	4	1
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	100	7	40	31	14	7	2
Male - Hommes	100	7	39	32	14	6	2
Female - Femmes	100	6	43	25	14	9	2

Note: See Appendix E for tabular data.

Nota: Voir les données totalisées à l'annexe E.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Figure 2

Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Age and Sex of Household Maintainer, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon l'âge et le sexe du soutien du ménage, par situation hypothécaire, Canada, 1981



Note: Calculations are based on rounded data. See Appendix F for tabular data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies. Voir les données totalisées à l'annexe F.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation. — Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

When the household maintainer's sex was considered in conjunction with his or her age, the percentage distribution showed that male mortgagors tended to be younger than female ones. The difference was slight, but older female mortgagors tended to be proportionately more numerous than males. All provinces and territories displayed the same pattern with the exception of the Yukon.

The age of the household maintainer bore a substantial relationship to the presence or absence of mortgage financing among home-owners. Specifically, young household maintainers were likely to have a mortgage on their home, while older maintainers were likely not to have one. This is evident in comparing owners with and without a mortgage as in Figure 2. In the 15-24 age group, 85% of Canadian home-owners were mortgagors. The percentage decreased to 35% in the 55-64 age group and 12% in the 65 and over age group.

Lorsqu'on tient compte du sexe du soutien du ménage en même temps que de son âge, la répartition en pourcentage indique que les hommes ont tendance à contracter des dettes hypothécaires à un plus jeune âge que les femmes. La différence d'âge n'est pas grande, mais on constate que le nombre de femmes plus âgées est proportionnellement supérieur à celui des hommes. Cette tendance a été relevée dans toutes les provinces, à l'exception du Yukon.

L'âge du soutien du ménage semble étroitement lié à la présence ou à l'absence d'une dette hypothécaire chez les propriétaires. En particulier, les jeunes soutiens de ménage sont davantage susceptibles d'avoir une hypothèque sur leur maison que les soutiens plus âgés, comme on peut le constater dans la comparaison des propriétaires d'un logement hypothéqué et non hypothéqué présentée à la figure 2. Dans le groupe d'âge 15-24 ans, 85% des propriétaires canadiens sont débiteurs hypothécaires. Ce pourcentage tombe à 35% chez le groupe d'âge 55-64 ans et à 12% chez les personnes de 65 ans et plus.

The sex of the household maintainer also had an impact on the pattern of home mortgaging. Regardless of age, female household maintainers were more likely than their male counterparts to own their home without a mortgage (58% vs. 39%).⁽³⁾ This pattern applied to owners of all ages, with the largest difference between males and females occurring in the 45-54 and 55-64 age groups.

Household Type and Living Arrangements

The composition of Canadian private households has undergone dramatic changes in the last two decades. The transition has been from larger family households of earlier times to one-family units without additional persons or to persons living alone. This latter household type is particularly prevalent among young adults and the elderly.

As seen in Table 3, one-family and one-person households also predominated among mortgagors in 1981. The majority of private households encumbered with a mortgage consisted of one-family households without additional persons (84%). The two components of this household type are husband-wife and lone-parent family households. Husband-wife family households accounted for 79% of all mortgagor households and lone-parent families composed 4%. One-family households with additional persons accounted for 7% of all mortgagor households. One-family households with and without additional persons (91% altogether), combined with multiple-family households (1% of all mortgagor households) made up the total family household component of all Canadian households with a mortgage. The remaining 8% of households with a mortgage consisted of non-family households. In turn, most of these (three out of four) were one-person rather than multiple-person non-family households.

The provinces with the highest proportion of one-family mortgagor households without additional persons were Québec (86%), Manitoba (85%) and New Brunswick (85%). The areas with the lowest proportion of this type of households were the Yukon (76%) and

⁽³⁾ This finding applies only to female-headed households who own their homes. When the financial situation of all female-headed households is considered, it is a known fact that they are less well off than their male counterparts. See, for example, the Canadian Council on Social Development report, "Not Enough", 1984.

Le sexe du soutien du ménage a également une incidence sur la situation hypothécaire. Quel que soit le groupe d'âge, il y a une plus forte proportion de soutiens de ménage de sexe féminin que de sexe masculin qui sont propriétaires d'un logement non hypothéqué (39% contre 58%)⁽³⁾. Cette situation s'applique aux propriétaires de tous les groupes d'âge, l'écart le plus marqué entre les hommes et les femmes étant observé pour les groupes d'âge de 45-54 ans et de 55-64 ans.

Genre de ménage et modalité de vie

La composition des ménages privés canadiens a considérablement évolué au cours des deux dernières décennies. Alors que dans le passé les ménages étaient composés de familles nombreuses, ils consistent maintenant en unités unifamiliales sans autres personnes ou en ménages d'une personne vivant seule. Ce dernier genre de ménage est celui qu'on trouve le plus fréquemment chez les jeunes adultes et les personnes âgées.

Comme on peut le voir au tableau 3, ce sont les ménages unifamiliaux et les ménages d'une personne qui, en 1981, comptaient le plus grand nombre de débiteurs hypothécaires. La majorité des ménages privés possédant un logement grevé d'une hypothèque sont constitués d'unités unifamiliales sans autres personnes (84%). Les deux composantes de ce genre de ménage sont les familles époux-épouse et les familles monoparentales. Les ménages constitués d'une famille époux-épouse forment 79% de l'ensemble des débiteurs hypothécaires et les ménages constitués d'une famille monoparentale, 4%. Les ménages unifamiliaux avec autres personnes représentent 7% de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires. Les ménages unifamiliaux avec et sans autres personnes (91% au total), regroupés avec les ménages multifamiliaux (1% de tous les débiteurs hypothécaires) constituent la composante globale des ménages débiteurs hypothécaires au Canada. Les 8% restants consistent en ménages non familiaux dont la plupart (trois sur quatre) sont des ménages d'une personne plutôt que des ménages de plusieurs personnes.

Les provinces, où la proportion de ménages débiteurs hypothécaires composés d'une seule famille sans autres personnes est la plus forte, sont le Québec (86%), le Manitoba (85%) et le Nouveau-Brunswick (85%). Les régions où cette proportion est la plus faible sont celles du

⁽³⁾ Cette constatation s'applique uniquement aux ménages qui possèdent leur logement et dont le soutien principal est une femme. Lorsqu'on considère la situation financière de l'ensemble des ménages, c'est un fait bien connu que les femmes qui sont à la tête d'un ménage sont moins bien pourvues que les hommes dans le même cas. Voir, par exemple, le rapport "Trop peu", 1984, du Conseil canadien de développement social.

TABLE 3. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Type of Household and Living Arrangements, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 3. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le genre de ménage et la modalité de vie, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total mortgagor house- holds	Family households							Non-family households				
		Ménages familiaux							Ménages non familiaux				
		Total des ménages débiteurs hypothé- caires	Total family house- holds	One-family households - Ménages unifamiliaux					Multi- ple- family house- holds	Total non- family house- holds	One person only	Two or more persons	
				Total des ménages familiaux	Total one- family house- holds	Without additional persons							With addi- tional persons
						Sans autres personnes							
Total des ménages uni- familiaux	Husband- wife family house- holds					Lone- parent family house- holds	Avec autres person- nes						
				Total	Ménages familles époux- épouse	Ménages familles monopa- rentales	Ménages multi- fami- liaux	Total des ménages non fami- liaux	Ménages d'une person- ne seule- ment	Ménages de deux person- nes ou plus			
Canada	%	2,823,810 100	2,607,845 92	2,568,585 91	2,366,650 84	2,243,565 79	123,080 4	201,940 7	39,255 1	215,965 8	162,795 6	53,170 2	
Newfoundland - Terre-Neuve	%	41,875 100	40,265 96	39,420 94	34,970 84	33,870 81	1,100 3	4,450 11	845 2	1,605 4	1,185 3	425 1	
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	%	12,545 100	11,685 93	11,550 92	10,510 85	9,900 79	605 5	1,040 8	140 1	855 7	680 5	175 1	
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	%	92,335 100	86,595 94	85,260 92	77,315 84	72,960 79	4,350 5	7,950 9	1,330 1	5,740 6	4,420 5	1,320 1	
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	%	79,270 100	74,765 94	73,780 93	67,225 85	63,885 81	26,285 4	6,550 8	985 1	4,500 6	3,465 4	1,035 1	
Québec	%	694,440 100	655,480 94	648,585 93	598,340 86	572,050 82	46,250 4	50,250 7	6,895 1	38,965 6	28,975 4	9,990 1	
Ontario	%	1,041,285 100	963,840 93	946,120 91	872,725 84	826,475 79	5,000 5	73,390 7	17,720 2	77,450 7	59,325 6	18,125 2	
Manitoba	%	106,765 100	98,090 92	97,005 91	90,775 85	85,775 80	4,390 5	6,230 6	1,085 1	8,680 8	6,675 6	2,005 2	
Saskatchewan	%	95,110 100	86,110 91	85,515 90	79,915 84	75,525 79	13,435 5	5,600 6	595 1	9,000 9	7,075 7	1,920 2	
Alberta	%	289,895 100	261,145 90	257,850 89	237,580 82	224,150 77	18,190 5	20,270 7	3,300 1	28,750 10	19,670 7	9,075 3	
British Columbia - Colombie-Britannique	%	366,540 100	326,570 89	320,240 87	294,425 80	276,240 75	18,190 5	25,810 7	6,335 2	39,965 11	30,990 8	8,975 2	
Yukon	%	2,485 100	2,190 88	2,175 88	1,890 76	1,800 73	90 3	285 11	10 -	295 12	215 9	80 3	
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	%	1,260 100	1,110 88	1,090 86	975 77	930 74	45 4	112 9	25 2	155 12	110 9	40 3	

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

the Northwest Territories (77%). For non-family mortgagor households, the Eastern provinces in general had lower proportions than the Western provinces. Newfoundland, displaying the lowest proportion among all Eastern provinces, had only one in 25 households with a mortgage that did not contain a family. Alberta, British Columbia, the Yukon and the Northwest Territories had at least one in 10 mortgagor households that was composed of non-family persons. One-person households, making up the lion's share of the non-family households, followed a similar provincial pattern as that of the non-family households.

Yukon (76%) et des Territoires du Nord-Ouest (77%). Pour ce qui est des ménages non familiaux qui sont débiteurs hypothécaires, leur proportion dans les provinces de l'Est est généralement inférieure à celle qui est relevée dans les provinces de l'Ouest. À Terre-Neuve, où cette proportion est la plus faible de toutes les provinces de l'Est, il y a seulement un ménage débiteur hypothécaire sur 25 qui n'est pas constitué d'une famille. Ce rapport est de un sur 10 en Alberta, en Colombie-Britannique, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest. Il est le même chez les ménages d'une personne, qui représentent la plus grosse part des ménages non familiaux à l'échelle provinciale.

How did the household type distribution differ between home-owners with and without a mortgage? Table 4 provides such a comparison at the Canada level. One outstanding contrast was the relative difference between family and non-family households. Owner-occupant family households, be they one-family or multiple-family, were more likely than not to have a mortgage. On the other hand, owner-occupant non-family households, be they one-person or multiple-person households, were more likely than not to own their homes without a mortgage.

For one-family lone-parent households without additional persons, the proportions of owners with and without a mortgage were

Si l'on observe la répartition selon le genre de ménage, quelle est la différence relative entre les ménages propriétaires qui sont débiteurs hypothécaires et ceux qui ne le sont pas? Le tableau 4 en fournit la comparaison à l'échelle nationale. Comme on peut le voir, il y a un écart considérable entre les ménages familiaux et non familiaux. Ainsi, chez les ménages familiaux qui occupent un logement qui leur appartient, la proportion de ceux qui sont débiteurs hypothécaires est généralement supérieure à la proportion de ceux qui ne le sont pas, qu'il s'agisse de ménages unifamiliaux ou multifamiliaux. Par contre, la situation est généralement inverse dans le cas des ménages non familiaux d'une ou de plusieurs personnes.

Chez les ménages unifamiliaux monoparentaux sans autres personnes, la proportion de propriétaires d'un logement hypothéqué et non hypothéqué

TABLE 4. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Household Type, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

TABLEAU 4. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon le genre de ménage, par situation hypothécaire, Canada, 1981

Household type Genre de ménages		Total households Total des ménages	Mortgage status Situation hypothécaire	
			With a mortgage	Without a mortgage
			Avec hypothèque	Sans hypothèque
All households - Ensemble des ménages		4,917,425	2,823,810	2,093,620
	%	100	57	43
Total family households - Total des ménages familiaux		4,262,810	2,607,845	1,654,965
	%	100	61	39
One-family households - Ménages unifamiliaux		4,192,510	2,568,585	1,623,920
	%	100	61	39
Without additional persons - Sans autres personnes		3,838,760	2,366,650	1,472,110
	%	100	62	38
Husband-wife - Familles époux-épouse		3,598,780	2,243,560	1,355,215
	%	100	62	38
Lone-parent - Familles monoparentales		239,985	123,085	116,895
	%	100	51	49
With additional persons - Avec autres personnes		353,750	201,940	151,810
	%	100	57	43
Multiple-family households - Ménages multifamiliaux		70,300	39,255	31,045
	%	100	56	44
Total non-family households - Total des ménages non familiaux		654,615	215,965	438,650
	%	100	33	67
One person only - Une personne seulement		522,415	162,795	359,615
	%	100	31	69
Two or more persons - Deux personnes ou plus		132,205	53,165	79,035
	%	100	40	60

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

almost equal: 49% were without a mortgage and 51% had a mortgage. The largest differential occurred among one-person households, where 69% were owners without a mortgage and 31% were owners with a mortgage.

From Table 4, one may conclude that husband-wife families were the most likely type of owner households to have had a mortgage (62%) while one-person households were the least likely to have had a mortgage (31%). Among family households, lone parents were more likely than husband-wife family households (49% vs. 38%) to not have a mortgage.

Family Life Cycle of Husband-wife Households Without Additional Persons

Analyses from the previous two subsections have revealed that 66% of Canadian owner households with a mortgage had a household maintainer less than age 45. Furthermore, family households and especially one-family households without additional persons were the dominant household type (more than 80% of all Canadian mortgages).

Pursuing these findings further, this subsection explores family life cycle aspects of owner-occupant husband-wife family households.⁽⁴⁾ Cross-classification of the age of the wife by the presence or absence of children was used to identify various stages of family life cycle.

Figure 3 presents the findings. Age of the wife is graphed against the percentage of one-family husband-wife households without additional persons⁽⁵⁾ that had a mortgage. (The percentage of those households

est presque égale: 49% d'entre eux possèdent un logement sans hypothèque et 51%, un logement avec hypothèque. L'écart le plus marqué se situe chez les ménages d'une personne, dont 69% sont propriétaires d'un logement sans hypothèque et 31%, d'un logement avec hypothèque.

Il ressort du tableau 4 que les familles époux-épouse constituent le genre de ménage propriétaire le plus susceptible de posséder un logement avec hypothèque (62%) alors que les ménages d'une personne sont les moins susceptibles d'être propriétaires d'un logement avec hypothèque (31%). Chez les ménages familiaux, une plus grande proportion de familles monoparentales que de familles époux-épouse (49% contre 38%) possèdent un logement sans hypothèque.

Cycle de vie familiale des ménages époux-épouse sans autres personnes

Les résultats des analyses présentées dans les deux sous-sections précédentes révèlent que dans 66% des ménages débiteurs hypothécaires canadiens, le soutien de ménage est âgé de moins de 45 ans. De plus, ces ménages débiteurs hypothécaires sont principalement des ménages familiaux, et particulièrement des ménages unifamiliaux sans autres personnes (plus de 80% de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires canadiens).

La présente sous-section a pour objet d'approfondir ces résultats et d'examiner certains aspects du cycle de vie familiale des ménages époux-épouse propriétaires du logement qu'ils occupent⁽⁴⁾. Le classement recoupé de l'âge de l'épouse selon la présence ou l'absence d'enfants a été utilisé pour déterminer les diverses étapes du cycle de vie familiale.

Ces résultats sont présentés à la figure 3. L'âge de l'épouse est défini en abscisse et le pourcentage des ménages unifamiliaux époux-épouse sans autres personnes⁽⁵⁾ qui sont débiteurs hypothécaires, en ordonnée. (On peut déterminer le

- (4) Note that while stages of the family life cycle generally refer to marriage, birth and growth of children, ultimately resulting in empty-nest families and the eventual death of one spouse, this description takes a somewhat more circumscribed view.
- (5) Almost identical patterns of age-related tendencies were found when lone-parent and one-person households were examined. Lone-parent families decreased in their propensity to have a mortgage from 82% for those aged less than 35 to 17% for those aged 65 and over. One-person households showed a decline in the likelihood of being encumbered with a mortgage, from 80% in the less than 35 age group to 9% in the 65 and over age group. (See Appendices H and I.)

- (4) Alors qu'en règle générale, les étapes du cycle de vie familiale sont le mariage, la naissance et la croissance des enfants, leur abandon du berceau familial et le décès éventuel de l'un des conjoints, il convient de noter que cette description est envisagée sous un angle quelque peu plus limité.
- (5) La situation est presque identique lorsqu'on examine les tendances selon l'âge des ménages monoparentaux et des ménages d'une personne. Chez les ménages monoparentaux, la proportion de débiteurs hypothécaires, qui est de 82% lorsque l'épouse est âgée de moins de 35 ans, tombe à 17% lorsque l'épouse a plus de 65 ans. Dans le cas de ménages d'une personne, cette proportion passe de 80% pour le groupe des personnes âgées de moins de 35 ans à 9% pour celui des personnes âgées de 65 et plus. (Voir les annexes H et I.)

without a mortgage can be derived from the inverse of the graph.) The influence of children on the propensity to have a mortgage is displayed by the four different lines on the graph relating to: total households; those with children at home; those who were childless; those in which the children are no longer living at home.(6)

The graph clearly shows a declining propensity among these households to have a mortgage as the age of the wife increases. From 87% for families with wives aged less than 35, the proportion with a mortgage declined to 12% for families with wives aged 65 and over. Since we know from Table 4 that 62% of these households had a mortgage while 38% did not, households with wives aged less than 35 or 35 to 44 were more likely to have a mortgage while households with wives aged 45 or older were less likely to have one.

The influence of children on the propensity to have a mortgage was not as strong as the influence of the age of the wife, but was nevertheless quite evident. Especially among households with older wives, the presence of children at home increased the tendency to (still) have a mortgage. Conversely, households that were childless or with children no longer at home were less likely than those with children at home to have a mortgage.

These findings probably reflect the economic well-being(7) of the family: as families age, they have greater incomes, smaller debts, more accumulated savings and are better able to pay off their mortgage. Families with children have more expenses than those without them, may have less incomes if the wife is not working, and hence, are less able to pay off their mortgage. As well, families with children

pourcentage des ménages qui ne sont pas débiteurs hypothécaires en inversant les données du graphique.) L'incidence des enfants sur la propension à être débiteur hypothécaire est illustrée à l'aide des quatre différentes lignes du graphique, qui se rapportent respectivement au nombre total de ménages, aux ménages avec enfants à la maison, à ceux qui sont sans enfants et à ceux dont les enfants ont quitté la maison(6).

On peut aussi voir clairement que le nombre des ménages qui ont une dette hypothécaire diminue à mesure que l'âge de l'épouse augmente. La proportion des débiteurs hypothécaires, qui est de 87% lorsque l'épouse est âgée de moins de 35 ans, tombe à 12% pour les familles dont l'épouse a 65 ans et plus. Nous savons, d'après les données du tableau 4, que 62% de ces ménages sont débiteurs hypothécaires et que 38% ne le sont pas, ce qui revient à dire que les ménages sont davantage susceptibles d'être débiteurs hypothécaires lorsque l'épouse est âgée de moins de 35 ans, ou de 35 à 44 ans, et qu'ils sont moins susceptibles de l'être lorsque l'épouse a 45 ans ou plus.

Le fait d'avoir des enfants n'influe pas autant sur la situation hypothécaire que l'âge de l'épouse, mais constitue néanmoins un facteur important. Particulièrement dans le cas des ménages où l'épouse est plus âgée, la présence d'enfants à la maison augmente la tendance à devenir (ou à être encore) débiteur hypothécaire. Inversement, les ménages sans enfants ou dont les enfants ont quitté le foyer sont moins susceptibles d'être débiteurs hypothécaires que ceux qui ont des enfants à la maison.

Ces résultats reflètent probablement le bien-être économique(7) de la famille: plus les familles avancent en âge, plus leur revenu est grand, moins elles ont des dettes, donc plus d'argent épargné, et mieux elles sont en mesure de rembourser leur hypothèque. Les familles avec enfants ont plus de dépenses que celles qui n'en ont pas, ont probablement un revenu inférieur si l'épouse ne travaille pas, et ont donc plus de difficulté à rembourser une hypothèque. En outre,

(6) Because this category is based on the census fertility question, it includes families in which the children are deceased, in foster homes or residing with parents of former unions. See Priest, 1984:vii.

(7) Family income generally increases with age (up to a point) because of increased income potential due to longer experience in the labour force and wives returning to the labour force (Priest, 1984:xiv). Family wealth also increases with age because assets increase while debts decrease (Rashid, 1983:22-23).

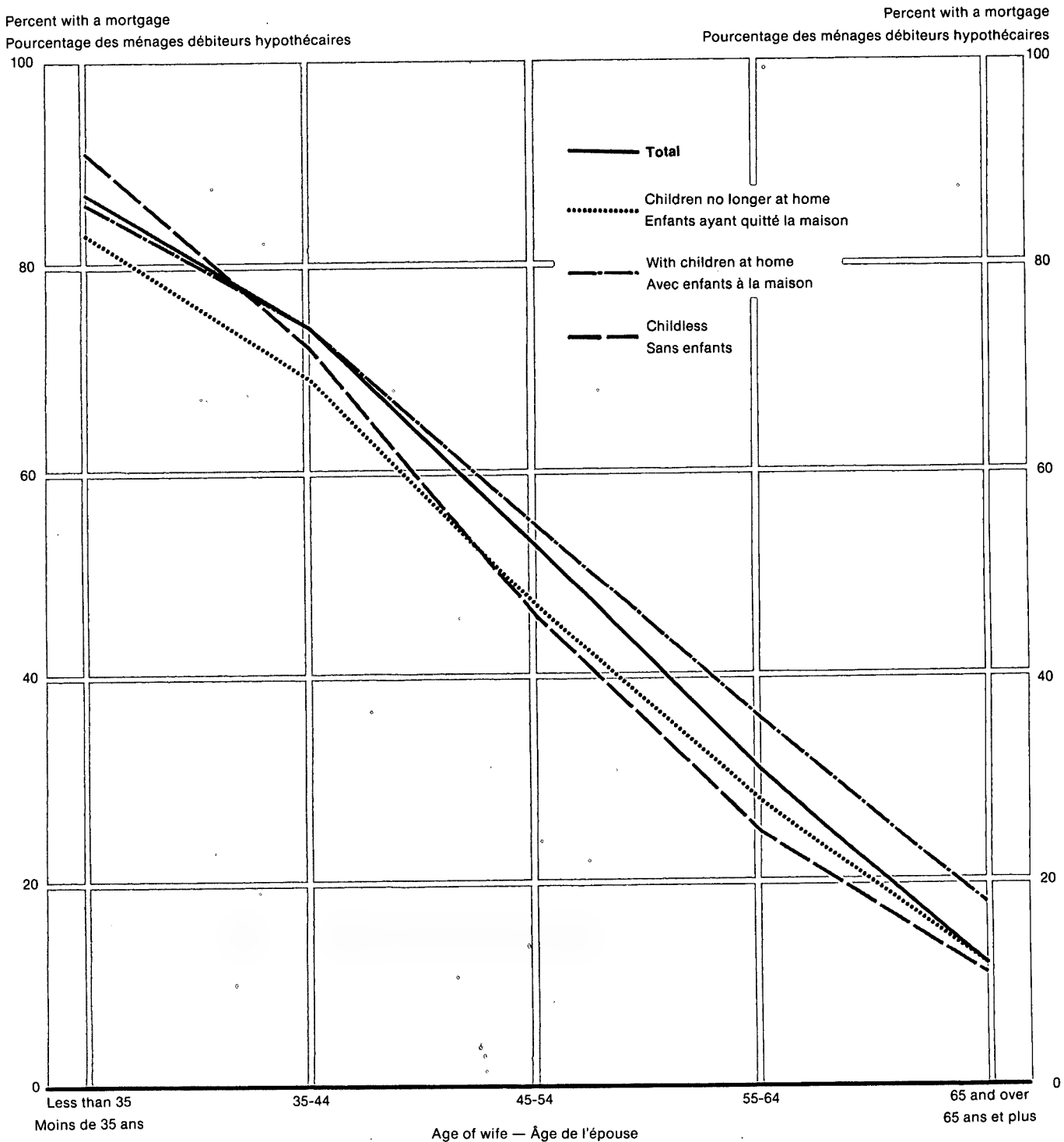
(6) Comme cette catégorie est basée sur les réponses à la question du recensement relative à la fécondité, elle comprend les familles dont les enfants sont décédés, vivent dans des foyers nourriciers ou avec un des parents d'un mariage dissous. Voir Priest, 1984:vii.

(7) Le revenu familial augmente généralement avec l'âge (jusqu'à un certain point); il est davantage probable qu'une famille voit son revenu s'accroître par suite d'une longue expérience au sein de la population active et du retour de l'épouse sur le marché du travail (Priest, 1984:xiv). La richesse de la famille augmente également avec l'âge parce que l'avoir s'accroît alors que les dettes diminuent (Rashid, 1983:22-23).

Figure 3

Total Husband-wife Family Households Without Additional Persons in Mortgaged, Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Age of Wife, Showing the Presence or Absence of Children, Canada, 1981

Total des ménages constitués d'une famille époux-épouse, sans autres personnes, qui occupent un logement privé non agricole hypothéqué leur appartenant, selon l'âge de l'épouse, par présence ou absence d'enfants, Canada, 1981



Note: Calculations are based on rounded data. See Appendix G for tabular data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies. Voir les données totalisées à l'annexe G.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

require more spacious dwellings, which may increase their mortgage debt. They may also have to move more frequently, in response to growing family requirements, and possibly they have to take out a new mortgage in doing so; this would increase their overall pay-back period.

les familles avec enfants ont besoin de plus grands logements, ce qui peut contribuer à accroître leur dette hypothécaire. Il se peut qu'elles soient plus souvent obligées de déménager pour accommoder les besoins d'une famille croissante et, en conséquence, qu'elles doivent obtenir une nouvelle hypothèque, ce qui prolongerait leur période globale de remboursement.

SECTION III - HOUSING COSTS, HOUSEHOLD INCOME AND AFFORDABILITY

Housing costs and income are factors greatly influencing the nature of housing consumption in Canada today. They also constitute the primary housing concerns of most Canadians. It is not so much the facilities and features of housing as its affordability which preoccupies Canadians (except for those well-established individuals who have already owned more than one home). Appropriately, shelter affordability is also the primary issue of most contemporary housing research and policy formulation.

Affordability of housing is contingent upon striking an appropriate balance between income and expenditure; it is in fact defined as the ratio of shelter cost to income.⁽¹⁾ An imbalance occurs if the fulcrum is shifted too far in either direction but, understandably, only the households paying too much of their income on housing are subjects of social concern. The general rule of thumb is that households should not spend more than 30% of their gross income on shelter. The very fact that the figure until recently used to be 25% indicates that the approved threshold for financial stress is as elastic as housing costs themselves.

Shelter affordability concerns apply to us all. Yet the issues and specific items of cost differ for renter, owner without a mortgage and owner with a mortgage. For home-owners, the essence of affordability is one's financial ability to meet ownership costs such as monthly mortgage payments, property taxes, fuels, utilities, insurance and repair costs. These expenses become more burdensome in times of inflation, not just because everything costs more but because ownership costs can be particularly subject to inflation.

⁽¹⁾ This definition, which narrowly focusses on income and expenditure, excludes consideration of the assets and capital formation required to purchase a home in the first place.

SECTION III - DÉPENSES DE LOGEMENT, REVENU DU MÉNAGE ET ACCESSIBILITÉ

Les dépenses liées au logement et le revenu sont d'importants facteurs qui influent sur la consommation en matière de logement. Ils constituent également le principal souci en matière de logement de la plupart des Canadiens. Ce ne sont pas l'aménagement et les caractéristiques du logement qui les préoccupent autant que les moyens qui leur permettent d'accéder à la propriété (à l'exception des personnes bien nanties qui possèdent déjà plus d'une maison). Par voie de conséquence, l'accessibilité au logement constitue aussi le principal objet de la plupart des études et des politiques actuelles en matière de logement.

L'accessibilité à la propriété est fonction d'un équilibre convenable entre le revenu et les dépenses; elle constitue en fait le rapport entre le coût du logement et le revenu⁽¹⁾. Il y a déséquilibre si la balance penche trop d'un côté ou d'un autre mais, comme de raison, seuls les ménages qui consacrent une trop grande portion de leur revenu au logement font l'objet de préoccupations sur le plan social. Selon la mesure empirique appliquée généralement, un ménage ne devrait pas dépenser plus de 30% de son revenu brut pour le logement. Le fait même que jusqu'à récemment ce chiffre était de 25% indique que le seuil admis en matière de fardeau pécuniaire est tout aussi élastique que le prix de l'habitation proprement dit.

L'accessibilité au logement est une question qui nous intéresse tous. Cependant, cette question, ainsi que le sujet particulier du coût du logement, ont une portée différente pour le locataire, le propriétaire d'un logement non hypothéqué et le propriétaire d'un logement hypothéqué. Pour le propriétaire, un logement est accessible s'il est possible de faire face aux dépenses telles que les mensualités d'hypothèque, les taxes foncières, le combustible, les services, l'assurance et les frais de réparations. Ces dépenses sont un lourd fardeau en temps d'inflation, non seulement parce que tout coûte plus cher, mais aussi parce que les coûts relatifs à la propriété sont particulièrement portés à grimper en période d'inflation.

⁽¹⁾ Cette définition, qui s'applique seulement de façon étroite au revenu et aux dépenses, ne tient pas compte de l'avoir et de la formation de capital qui sont nécessaires avant tout à l'acquisition d'un logement.

Housing costs traditionally outstrip inflation rates while, recently, mortgage interest rates escalated well above the annual inflation rate. Additionally, energy costs have been notable contributors to overall inflation, and particular villains on the housing scene. Finally, taxes, insurance rates and repair costs have been not inconsiderable contributors to housing-specific inflation.

Examples of owner-specific inflation can be taken from Table 5. It is seen that the Consumer Price Index (CPI) for all items, the general measure of inflation, increased by 136.9% between 1971 and 1981. By comparison, home ownership costs increased by 152.5%.(2) Component items which specifically contributed to greatly increased ownership costs included: home-owner's insurance (334.9%); fuel and utilities (242.4%); mortgage interest (196.2%) and owner's repairs (158.4%).

(2) Rental costs increased by only 57.4%.

Le prix de l'habitation devance ordinairement le taux d'inflation alors que, récemment, la montée en flèche des taux d'intérêt hypothécaire a fortement dépassé le taux annuel d'inflation. De plus, les coûts d'énergie ont eu une incidence marquée sur le taux général d'inflation, et leur hausse s'est particulièrement fait sentir dans le domaine de l'habitation. Enfin, les taxes foncières, les taux d'assurance et les frais de réparations n'étaient pas les moindres facteurs en ce qui a trait à l'inflation propre au logement.

Le tableau 5 fournit des exemples de l'incidence de l'inflation telle qu'elle s'applique aux dépenses de logement. On peut constater que l'indice des prix à la consommation (IPC), qui est la mesure générale de l'inflation, s'est accru de 136.9% entre 1971 et 1981, pour l'ensemble des articles. Comparativement, les dépenses des propriétaires ont augmenté de 152.5%(2). Les éléments qui ont particulièrement contribué à la forte augmentation de ces dépenses sont l'assurance pour propriétaires (334.9%), le combustible et les services (242.4%), l'intérêt hypothécaire (196.2%) et les frais de réparations (158.4%).

(2) Les coûts de location n'ont augmenté que de 57.4%.

TABLE 5. Annual Average of the Canadian Consumer Price Index and of Its Housing Components, 1971-1981

TABLEAU 5. Moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation au Canada et de ses composantes en matière d'habitation, 1971-1981

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
All items(1) - Ensemble des articles(1)	100.0	104.8	112.7	125.0	138.5	148.9	160.8	175.2	191.2	210.6	236.9
Housing - Habitation	100.0	104.7	111.4	121.2	133.2	148.0	161.9	174.1	186.2	201.4	226.4
Shelter - Logement	100.0	105.4	112.7	120.7	130.9	145.7	159.3	170.8	180.5	192.4	213.2
Rented accommodation - Logement en location	100.0	101.4	103.2	106.2	112.0	120.0	127.6	134.4	140.6	147.6	157.4
Rent - Loyer	100.0	101.2	102.6	105.5	111.1	118.9	126.3	132.9	138.9	145.5	154.8
Owned accommodation - Logement en propriété	100.0	108.0	118.8	130.3	143.6	163.4	181.2	196.1	208.3	223.9	252.5
Property taxes - Taxes foncières	100.0	101.6	103.5	104.0	111.2	125.7	141.1	153.9	161.8	166.6	173.0
Home-owner's insurance premiums - Primes d'assurance immobilière	100.0	124.3	154.7	175.8	212.5	266.1	305.6	329.1	344.6	370.4	434.9
Owner's repairs - Dépenses du propriétaire au titre des réparations	100.0	107.6	118.2	136.6	146.4	163.6	178.8	193.2	214.8	231.4	258.4
Mortgage interest - Intérêt hypothécaire	100.0	108.7	121.0	136.7	156.8	179.1	198.8	215.0	228.0	251.2	296.2
Water, fuel and electricity - Eau, combustible et électricité	100.0	103.9	114.0	129.6	146.6	173.1	199.3	223.8	244.6	275.8	342.4

(1) Refers to all CPI major component items: Food; Housing; Clothing; Transportation; Health and Personal Care; Recreation, Reading and Education; Tobacco and Alcohol.

(1) Se rapporte à l'ensemble des principales composantes de l'IPC: aliments, habitation, habillement, transport, santé et soins personnels, loisirs, lecture et éducation, tabacs et boissons alcooliques.

Source: Statistics Canada, Consumer Prices Section, Prices Division, CANSIM print-out, 1971=100.

Source: Statistique Canada, Section des prix à la consommation, Division des prix, imprimé CANSIM, 1971=100.

Several items of information from the 1981 Census specifically relate to shelter affordability for mortgagors. First, 1981 expected dwelling value is examined as a general introduction to the topic. This is followed by an examination of the relationship between the dwelling value level and mortgage incidence. Second, monthly payments for major home ownership expenses are presented as a measure of shelter cost for mortgagors and other home-owners. Next, household income and the number of income recipients are presented as the other side of the shelter cost-to-income ratio. Finally, given this preceding contextual information, the ratio itself is discussed.

Expected Dwelling Value

The census collected information on the expected value of dwellings in both 1971 and 1981. Answers to this question reflected the occupants' perception of the expected resale value of their homes, given current market conditions. Evaluations of the data have indicated that they reflect reasonably closely actual sales values, despite the subjectivity involved. The data were used in this study to provide a general context for the discussion of housing affordability.

When tabulated at the national level, the expected resale value of mortgaged dwellings tended to be dispersed over a wide range. About 27% of them fell within the \$65,000 to \$99,999 range, with another 23% costing more than this, and the remaining 51% costing less (see Table 6). Few dwellings (13%) cost less than \$35,000. The median dwelling value was about \$64,406 in 1981.

Table 6 also presents the provincial and territorial distributions of expected dwelling value for dwellings with a mortgage. Generally speaking, the provinces and territories differed from the national figures and among themselves quite markedly. Only Ontario had a distribution closely approximating the national figures, as can be seen from the similarity of their median (\$68,742 for Ontario and \$64,406 for Canada) and average values (\$79,540 for Ontario and \$77,637 for Canada). Despite differences among themselves, there was some clustering of the Eastern provinces (Newfoundland, Prince Edward Island, Nova Scotia and New Brunswick) and Québec in terms of having housing values below the national figures, and indeed all other provinces/territories. Highest median dwelling values were found in British Columbia (\$125,235) followed by

Les données du recensement de 1981 fournissent certains renseignements portant spécifiquement sur l'accessibilité à la propriété des débiteurs hypothécaires. En premier lieu, la valeur estimative du logement en 1981 est étudiée en tant qu'introduction générale. Suit un examen du rapport entre la valeur du logement et son incidence sur la propension à devenir débiteur hypothécaire. En deuxième lieu, les montants mensuels des principales dépenses des propriétaires sont présentés en tant que mesure des coûts de logement des débiteurs hypothécaires et autres propriétaires. Puis, le revenu du ménage et le nombre de bénéficiaires d'un revenu sont présentés suivant un autre aspect du rapport coût du logement-revenu. Enfin, le rapport proprement dit est examiné dans le contexte des renseignements précédents.

Valeur estimative du logement

Des renseignements sur la valeur estimative du logement ont été recueillis dans le cadre des recensements de 1971 et de 1981. Les réponses à la question correspondante ont fourni un aperçu de l'idée qu'avaient les occupants de la valeur de revente de leur maison, compte tenu des conditions courantes du marché. L'évaluation des données indique que cette estimation, aussi subjective qu'elle soit, se rapproche étroitement des valeurs réelles de revente. Ces données ont servi de contexte général à l'examen de l'accessibilité à la propriété présenté dans la présente étude.

Lorsqu'on la totalise à l'échelle nationale, la gamme des valeurs de revente estimatives des logements hypothéqués est très variée. Dans 27% des cas, la valeur estimative était de l'ordre de \$65,000 à \$99,999, dans 23% des cas, elle était plus élevée et dans 51% des cas, elle était moindre (voir le tableau 6). Un très petit nombre de logements (13%) valaient moins que \$35,000. La valeur médiane en 1981 était d'environ \$64,406.

Le tableau 6 présente la répartition de la valeur estimative des logements hypothéqués selon la province et le territoire. En règle générale, il y a une différence notable entre les prix à l'échelle provinciale et territoriale et les prix à l'échelle nationale, et un écart aussi marqué d'une province à une autre. Seul l'Ontario présente une répartition qui se rapproche étroitement des chiffres nationaux, comme on peut le voir d'après la valeur médiane (\$68,742 pour l'Ontario et \$64,406 pour le Canada) et la valeur moyenne (\$79,540 pour l'Ontario et \$77,637 pour le Canada). Même si elles sont assez différentes les unes des autres, il y a un certain lien entre les provinces de l'Est (Terre-Neuve, Île-du-Prince-Édouard, Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick) et celle du Québec en matière de prix, la valeur du logement dans ces provinces étant généralement inférieure aux chiffres nationaux aussi bien que provinciaux et territoriaux. Pour

TABLE 6. Percentage Distribution of Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage, Showing Expected Dwelling Value, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 6. Répartition en pourcentage des logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon la valeur estimative du logement, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total	Expected dwelling value - Valeur estimative du logement								Median Médiane	Average Moyenne
		Less than \$20,000	\$20,000- \$34,999	\$35,000- \$49,999	\$50,000- \$64,999	\$65,000- \$79,999	\$80,000- \$99,999	\$100,000 \$199,999	\$200,000 and over		
		Moins de \$20,000							\$200,000 et plus		
		per cent - pourcentage								dollars	
Canada	100	5	8	19	19	14	13	19	4	64,406	77,637
Newfoundland - Terre-Neuve	100	11	15	22	22	15	9	5	1	51,429	52,433
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	100	14	18	35	20	8	3	2	-	43,045	43,480
Nova Scotia - Nouvelle- Écosse	100	15	14	28	22	11	6	4	-	46,387	47,431
New Brunswick - Nouveau- Brunswick	100	15	18	35	20	7	3	2	-	42,342	42,148
Québec	100	5	13	33	25	11	6	6	1	49,533	54,160
Ontario	100	3	5	17	21	17	15	19	4	68,742	79,540
Manitoba	100	5	11	24	28	17	8	6	1	55,334	57,490
Saskatchewan	100	7	9	16	28	21	11	8	1	59,779	60,544
Alberta	100	4	4	3	8	15	27	34	5	91,973	98,324
British Columbia - Colombie-Britannique	100	5	3	3	6	8	14	46	16	125,235	130,099
Yukon	100	11	7	12	12	22	23	12	1	70,496	67,925
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	100	20	16	8	8	11	19	17	2	60,714	63,788

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Alberta (\$91,973) and the Yukon (\$70,496). All other provinces had median dwelling values below the national average.

How did mortgagors compare to non-mortgagors in terms of expected dwelling value? Figure 4 provides the distribution of these two groups of home-owners by expected dwelling value. Dwellings at the lower end of the value scale, such as less than \$20,000 or \$20,000-\$34,999, were more likely than not to be mortgage-free (60% vs. 40%). As one goes up the scale of dwelling value, the probability of the dwelling being mortgaged also increased - up to a point. Starting at the dwelling value category of \$35,000-\$49,999 up to the category of \$80,000-\$99,999, the proportion of dwellings with a mortgage consistently increased as the values increased. However, the likelihood of the dwelling being mortgaged, while still high, decreased slightly in the \$100,000-\$199,999 range and dropped substantially in the \$200,000 and over range. These differences between mortgaged and mortgage-free dwellings can be summarized by their median values: mortgaged dwellings were generally about \$10,000 more expensive than non-mortgaged dwellings (\$64,406 vs. \$54,618, respectively).

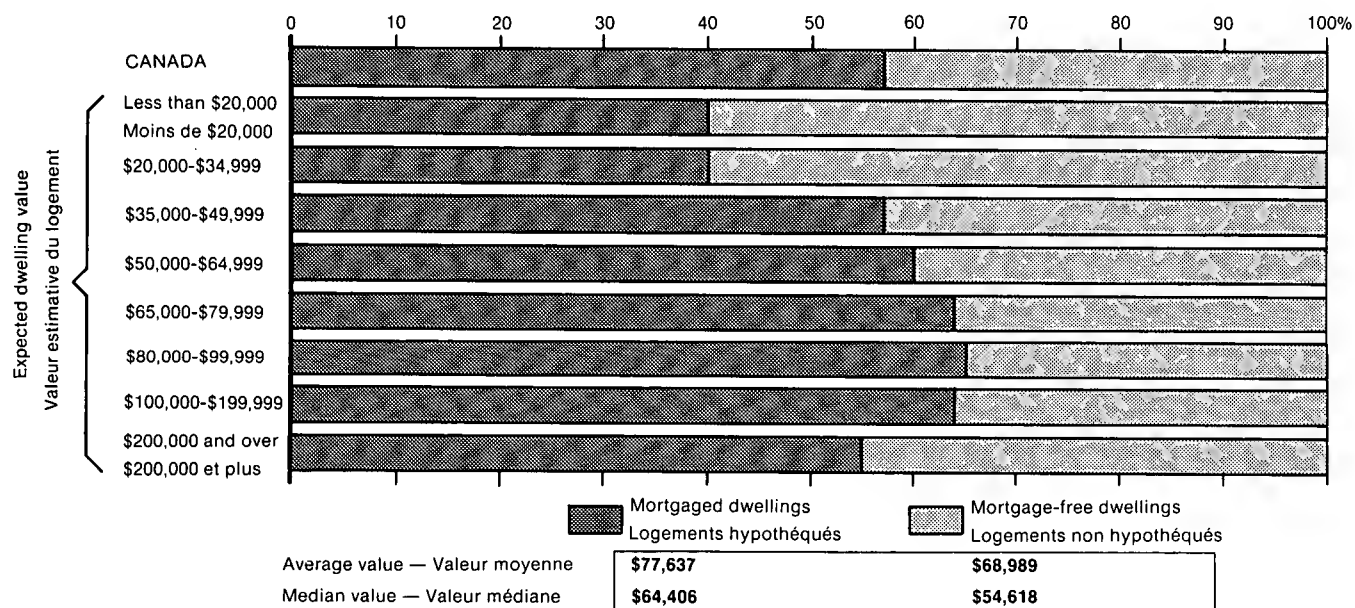
ce qui est de la valeur médiane, la Colombie-Britannique vient en tête (\$125,235), suivie de l'Alberta (\$91,973) et du Yukon (\$70,496). Dans toutes les autres provinces, la valeur médiane du logement est inférieure à la moyenne nationale.

Que donne la comparaison des propriétaires débiteurs hypothécaires et non débiteurs hypothécaires sur le plan de la valeur estimative du logement? La répartition des deux groupes de propriétaires selon la valeur estimative du logement est donnée à la figure 4. Les logements à l'échelon inférieur de l'échelle des valeurs, c.-à-d. ceux qui se situent à moins de \$20,000 et entre \$20,000 et \$34,999, sont les plus susceptibles d'être libres d'hypothèque (60% contre 40%). La probabilité qu'un logement soit hypothéqué augmente, jusqu'à un certain point, à mesure que sa valeur augmente. À partir de la catégorie des valeurs de logement de \$35,000 à \$49,999, jusqu'à la catégorie de \$80,000 à \$99,999, la proportion des logements hypothéqués s'accroît uniformément en fonction de l'augmentation de leur valeur. Cependant, la probabilité que le logement soit hypothéqué demeure élevée, mais décroît légèrement pour les logements de \$100,000 à \$199,999 et tombe considérablement pour ceux de \$200,000 et plus. Les écarts entre les logements hypothéqués et non hypothéqués peuvent se résumer par leur valeur médiane: la valeur des logements hypothéqués est généralement supérieure de \$10,000 à celle des logements non hypothéqués (\$64,406 contre \$54,618 respectivement).

Figure 4

Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Expected Dwelling Value, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

Logements privés non agricoles occupés par leur propriétaire, selon la valeur estimative du logement, par situation hypothécaire, Canada, 1981



Note: Calculations are based on rounded data. See Appendix J for tabular data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies. Voir les données totalisées à l'annexe J.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

This relationship between dwelling value and mortgage status has some interesting aspects. While the additional financing required to afford a more expensive home may generally only come from mortgage sources, the reverse may also be true: only the reasonably well-to-do may qualify for mortgage financing in the first place. Certainly the very poor cannot be said to be over-mortgaged as they probably cannot even break into the ownership market. The 60% of dwellings in the under \$35,000 category that were mortgage-free might reflect the relative ease of paying off an initially small mortgage more than it does the incomes of the occupants. However, these dwellings under \$35,000, which were the only ones with less than a 50-50 chance of being mortgaged, accounted for only 13% of the mortgaged housing stock (see Table 6).

Le rapport entre la valeur du logement et la situation hypothécaire présente quelques aspects intéressants. Alors qu'en règle générale, les fonds additionnels nécessaires à l'acquisition d'un logement plus coûteux peuvent uniquement provenir d'un prêt hypothécaire, l'hypothèse inverse peut aussi s'appliquer: seules les personnes assez bien nanties peuvent être admissibles à un prêt hypothécaire. En ce qui concerne les personnes très démunies, on ne peut certainement pas dire qu'elles sont accablées d'hypothèques étant donné qu'elles ne peuvent probablement même pas accéder au marché de la propriété. Dans le cas des logements valant moins de \$35,000 qui sont libres d'hypothèque (60% des logements appartenant à cette catégorie), il s'agit probablement davantage de la facilité relative qu'ont eu les propriétaires à rembourser une hypothèque, qui initialement était peu élevée, que d'un indicateur du revenu de ces propriétaires. Toutefois, les logements de moins de \$35,000, qui sont les seuls pour lesquels la probabilité d'être grevés d'une hypothèque est inférieure à 50%, ne comptent que pour 13% du stock immobilier hypothéqué (voir le tableau 6).

In this interplay between factors, with obvious uncertainty as to whether Canadians have an income problem or a housing price problem, one consideration remains. The very rich, who can afford to buy houses in the \$200,000 and over class, are less likely than the rest of us to make monthly mortgage payments.

Owner's Major Payments

While the cost of home ownership differs depending on the specific items of expenditure incurred, one can enumerate some basic items for which most home-owners pay to secure shelter. Property taxes, utilities, insurance and repairs are some necessary expenditures most owners experience as part of owning a home. For houses that are encumbered with a mortgage, the greatest shelter cost component is usually the mortgage payment.⁽³⁾ Some home-owners, in addition to the basic expenditures mentioned above, also pay for a condominium or lot rental fee. Obviously, home ownership is a costly affair particularly when mortgage payments are required. Even when they are not, ownership costs in one form or another last as long as one owns the house.

To measure the cost of owning a home, the 1981 Census collected information on key items of shelter cost for all owners of non-farm dwellings.⁽⁴⁾ For mortgagors, owner's major payments thus included: monthly mortgage payments, payments for electricity, oil, gas and other types of fuels, water and other municipal services and property taxes (municipal and school). In the census data base, these payments have been converted to a monthly basis and an aggregate monthly payment by each household has been derived.

(3) Note the conceptual problem of mortgage principal repayments: this part of mortgage payments is not truly an expenditure but savings. Its inclusion as an item of expenditure has been justified, for the purpose of this report, on the basis that it is a requisite outlay of capital for home-owners.

(4) 1981 is the first year the census collected information on major shelter payments for home-owners, although renters have reported cash and gross rents since 1941.

Dans le cadre de cette interdépendance de facteurs, où il est difficile de préciser avec certitude si le problème qui se pose aux Canadiens se situe au niveau du revenu ou à celui des prix de l'habitation, un fait demeure. Les personnes les plus fortunées, qui ont les moyens d'acquérir une maison valant \$200,000 et plus, sont moins susceptibles que les autres à contracter une hypothèque remboursable par paiements mensuels.

Principales dépenses de propriété

Bien que le coût d'accession à la propriété varie en fonction de divers postes de dépense, il y a certaines dépenses de base que la plupart des propriétaires doivent supporter. Les impôts fonciers, les services, les primes d'assurance, les réparations sont quelques-unes des dépenses inévitables auxquelles les propriétaires doivent faire face lorsqu'ils veulent posséder leur propre logement. Dans le cas des maisons grevées d'une hypothèque, la dépense la plus importante est ordinairement le remboursement de l'hypothèque⁽³⁾. Certains propriétaires, en plus des dépenses de base mentionnées ci-haut, doivent également supporter des frais de copropriété ou de location de terrain. Il est évident qu'il en coûte cher d'être propriétaire, particulièrement lorsqu'il y a des paiements hypothécaires à effectuer. Même sans hypothèque, certaines dépenses de propriété sous une forme ou une autre doivent être payées aussi longtemps qu'on est propriétaire de la maison.

Pour mesurer le coût de la possession d'une maison, des renseignements sur les principales dépenses de logement auxquelles l'ensemble des propriétaires d'un logement non agricole⁽⁴⁾ doivent faire face ont été recueillis dans le cadre du recensement de 1981. Dans le cas des débiteurs hypothécaires, les principales dépenses de propriété comprennent les paiements hypothécaires mensuels, les paiements au titre de l'électricité, du mazout, du gaz et d'autres types de combustible, de l'eau et des autres services municipaux ainsi que les impôts fonciers (taxes municipales et scolaires). Dans la base des données du recensement, ces dépenses ont été réparties mensuellement et un paiement global mensuel a été calculé pour chaque ménage.

(3) En ce qui concerne le problème conceptuel du remboursement du principal de l'hypothèque, il convient de noter que cet élément n'est pas vraiment une dépense, mais une épargne. Son inclusion en tant que dépense dans nos calculs est justifiée par le fait qu'il s'agit, pour la plupart des propriétaires, d'une dépense de capital à laquelle ils ne peuvent se soustraire.

(4) Des renseignements sur les principales dépenses de logement des propriétaires ont été recueillis pour la première fois dans le cadre du recensement de 1981, bien que les locataires déclarent déjà depuis 1941 le montant du loyer payé en argent et celui du loyer brut.

TABLE 7. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Monthly Owner's Major Payments and Average Monthly Owner's Major Payments, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 7. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les principales dépenses mensuelles de propriété et la moyenne de ces dépenses, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total mortgagor households	Monthly owner's major payments - Principales dépenses mensuelles de propriété						Average Moyenne
		\$1-\$199	\$200-\$399	\$400-\$599	\$600-\$799	\$800-\$999	\$1,000 and over \$1,000 et plus	
								dollars
Canada	2,823,810	101,015	972,045	988,805	467,600	162,335	132,010	
%	100	4	34	35	17	6	5	527
Newfoundland - Terre Neuve	41,875	2,175	19,895	14,170	3,605	1,075	955	
%	100	5	48	34	9	3	2	451
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	12,545	1,050	6,435	3,900	775	130	250	
%	100	8	51	31	6	1	2	408
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	92,335	6,000	43,630	29,805	8,190	2,275	2,435	
%	100	6	47	32	9	2	3	448
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	79,270	8,490	41,155	22,330	4,870	960	1,465	
%	100	11	52	28	6	1	2	400
Québec	694,440	21,580	290,185	257,375	81,520	23,930	19,850	
%	100	3	42	37	12	3	3	473
Ontario	1,041,285	26,750	331,025	386,330	192,575	57,940	46,665	
%	100	3	32	37	18	6	4	543
Manitoba	106,765	5,065	43,100	39,805	12,955	3,080	2,760	
%	100	5	40	37	12	3	3	478
Saskatchewan	95,110	3,910	35,440	34,690	14,595	3,905	2,570	
%	100	4	37	36	15	4	3	495
Alberta	289,895	8,765	68,140	77,495	72,235	36,430	26,830	
%	100	3	24	27	25	13	9	628
British Columbia - Colombie-Britannique	366,540	17,200	92,455	121,765	75,205	31,960	27,950	
%	100	5	25	33	21	9	8	588
Yukon	2,485	5	365	770	760	435	155	
%	100	-	15	31	31	17	6	657
Northwest Territories - Territoires du Nord- Ouest	1,260	25	220	365	305	225	120	
%	100	2	17	29	24	18	10	677

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Table 7 shows that, at the Canada level, about 69% of mortgagors had a monthly shelter cost of \$200-\$599. Another 17% paid a slightly higher amount, \$600-\$799. Few mortgagors paid less than \$200, or more than \$799.

Ontario had a pattern very similar to the national distribution. The West (Alberta and British Columbia) and the North (Yukon and Northwest Territories) tended to have larger proportions of mortgagors paying higher monthly shelter costs. Specifically, more than one in four mortgagors in the Northwest Territories and at least one in five in the Yukon and Alberta paid \$800 or more per month for shelter. The proportion of mortgagors paying such a high amount in British Columbia was slightly less, about 17%.

Selon le tableau 7, à l'échelle nationale, les dépenses mensuelles au titre du logement d'environ 69% des débiteurs hypothécaires se situent entre \$200 et \$599. Pour 17% des débiteurs hypothécaires, ce montant est quelque peu plus élevé, de \$600 à \$799. Peu d'entre eux ont moins de \$200 ou plus de \$799 à payer.

En Ontario, la tendance est très semblable à la répartition nationale. Dans l'Ouest (Alberta et Colombie-Britannique) et le Nord (Yukon et Territoires du Nord-Ouest), on trouve une plus forte proportion de débiteurs hypothécaires ayant des dépenses de logement mensuelles supérieures à celles qui sont enregistrées ailleurs au pays. Plus précisément, plus d'un débiteur hypothécaire sur quatre dans les Territoires du Nord-Ouest et au moins un sur cinq au Yukon et en Alberta ont des dépenses de logement de \$800 ou plus par mois. La proportion des débiteurs hypothécaires qui, en Colombie-Britannique, payent un montant aussi élevé est un peu plus faible, soit d'environ 17%.

All remaining provinces had average owner's major payments which were slightly below the average for Canada as a whole. The bulk of mortgagors in these areas had monthly shelter cost payments in the range of \$200-\$599, similar to the Canada total. However, these provinces had fewer mortgagors making large monthly payments, with the result that their averages were lower than for Canada as a whole.

Mortgages usually account for the bulk of owner's major payments. A comparison of payments made by owners with and without a mortgage illustrates the "burdensome" impact of mortgage payments on overall household budgets. Most (82%) Canadian home-owners without a mortgage had monthly shelter costs in the \$1-\$199 range (Table 8). Mortgagors, on the other hand, were likely to pay between \$200 and \$799; 34% paid \$200-\$399, 35% paid \$400-\$599 and 17% paid \$600-\$799. Another 11% of mortgagors paid more than \$800 per month in total shelter costs while only 4% paid less than \$200 per month. Also, home-owners who paid \$600 or more were almost exclusively mortgagors, while those

Dans les autres provinces, la moyenne mensuelle des principales dépenses de propriété est légèrement inférieure à la moyenne nationale. Pour la majorité des débiteurs hypothécaires de ces régions, les paiements mensuels au titre du logement, qui s'échelonnent entre \$200 et \$599, sont comparables à ceux qui sont effectués par l'ensemble des Canadiens. Cependant, étant donné que le nombre de débiteurs hypothécaires ayant des paiements mensuels élevés est plus petit dans ces provinces, leurs moyennes sont inférieures à celle du Canada.

L'hypothèque représente habituellement les dépenses de propriété les plus importantes. L'incidence des paiements hypothécaires sur l'ensemble des charges budgétaires du ménage ressort clairement de la comparaison des dépenses effectuées par les propriétaires d'un logement hypothéqué et par ceux dont le logement n'est plus hypothéqué. La plupart (82%) des propriétaires canadiens qui ne sont pas débiteurs hypothécaires ont des dépenses mensuelles au titre du logement de l'ordre de \$1 à \$199 (tableau 8). Pour les débiteurs hypothécaires, ce montant se situe sans doute entre \$200 et \$799; 34% d'entre eux dépensent de \$200 à \$399, 35%, de \$400 à \$599 et 17%, de \$600 à \$799. Un autre 11% des débiteurs hypothécaires déboursent plus de \$800 par

TABLE 8. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Monthly Owner's Major Payments, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

TABLEAU 8. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon les principales dépenses mensuelles de propriété, par situation hypothécaire, Canada, 1981

Monthly owner's major payments Principales dépenses mensuelles de propriété	Total households Total des ménages	Mortgage status Situation hypothécaire			
	Number Nombre	With a mortgage Avec hypothèque		Without a mortgage Sans hypothèque	
		Number Nombre	%	Number Nombre	%
Total	4,917,425	2,823,805	100	2,093,620	100
0	5,230	-	-	5,230	-
\$ 1-\$199	1,808,290	101,015	4	1,707,275	82
200- 399	1,330,010	972,045	34	357,970	17
400- 599	1,009,340	988,805	35	20,535	1
600- 799	469,910	467,595	17	2,315	-
800- 999	162,600	162,335	6	265	-
\$1,000 and over - et plus	132,045	132,010	5	35	-
Average - Moyenne	\$367	\$527		\$150	

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

who did not have to pay⁽⁵⁾ any owner's major payments were entirely mortgage-free.

Owner's major payments for monthly shelter cost items thus tell us several things about home ownership in general and mortgagors in particular. First, the average cost of home ownership for persons with a mortgage was \$527 per month in 1981. Second, provincial variations ranged from a high of \$677 in the Northwest Territories to a low of \$400 in New Brunswick. Third, non-mortgagors were likely to pay only \$150 per month, on average, compared to \$527 per month for mortgagors. Finally, the provincial variations in shelter costs almost paralleled those for dwelling value, indicating a close correlation between the two. More will be said about this and what it might mean when the income half of the shelter cost-to-income ratio is examined.

Household Income and Income Recipients

Examination of expected dwelling value and owner's major payments in the previous subsections showed that mortgagor households generally lived in more expensive houses and incurred considerably greater monthly shelter costs than did mortgage-free households. This raises a question of how relatively well-off are mortgagors compared to non-mortgagors.

As a first step towards answering this question, the total household income distribution of mortgagors and non-mortgagors at the national level is considered. Table 9 shows that median income of home-owners in 1980 was \$25,925; 48% had incomes between \$15,000 and \$34,999, while 28% fell into the

(5) While most home-owners, mortgagors and non-mortgagors alike, incurred monthly shelter cost expenses, a few segments of the subpopulation of mortgagors were exempt. These consist of native home-owners who live on reserves with certain associated housing benefits, or some owners of movable dwellings.

mois pour l'ensemble des dépenses de logement, alors que seulement 4% ont moins de \$200 à payer par mois. De plus, les propriétaires qui dépensent \$600 ou plus sont presque tous des débiteurs hypothécaires alors que ceux qui n'ont aucune des principales dépenses de propriété à payer⁽⁵⁾ possèdent tous des logements libres d'hypothèque.

Les principales dépenses de propriété effectuées au titre des dépenses mensuelles pour le logement nous renseignent au sujet des propriétaires en général et des débiteurs hypothécaires en particulier. Premièrement, les dépenses moyennes des débiteurs hypothécaires au titre de la propriété s'élevaient à \$527 par mois en 1981. Deuxièmement, il y avait des variations parfois substantielles d'une province à une autre; en effet, la moyenne atteignait \$677 dans les Territoires du Nord-Ouest et n'était que de \$400 au Nouveau-Brunswick. Troisièmement, les propriétaires non débiteurs hypothécaires avaient vraisemblablement seulement \$150 à payer par mois, en moyenne, comparativement à \$527 pour les débiteurs hypothécaires. Enfin, les variations provinciales des dépenses de logement étaient presque parallèles à celles de la valeur des logements, dénotant une étroite corrélation entre les deux. Nous en dirons plus long sur ce sujet et sur ses implications lorsque nous examinerons la portion "revenu" du rapport entre les coûts du logement et le revenu.

Revenu du ménage et bénéficiaires d'un revenu

L'examen de la valeur estimative du logement et des principales dépenses de propriété, qui a fait l'objet des sous-sections précédentes, révèle que les ménages débiteurs hypothécaires vivent généralement dans des maisons plus coûteuses et ont de plus gros montants à payer chaque mois au titre du logement que les ménages non débiteurs hypothécaires. La question qui se pose est de déterminer la situation financière des propriétaires débiteurs hypothécaires par rapport à celle des propriétaires non débiteurs hypothécaires.

Pour ce faire, nous examinerons d'abord la répartition du revenu global, à l'échelle nationale, des propriétaires qui sont débiteurs hypothécaires et de ceux qui ne le sont pas. Le tableau 9 montre qu'en 1980 le revenu médian des propriétaires était de \$25,925; 48% des propriétaires avaient un revenu de \$15,000 à \$34,999,

(5) La plupart des propriétaires, qu'ils soient débiteurs hypothécaires ou non, doivent faire face à des dépenses mensuelles au titre du logement, mais quelques segments de la sous-population des débiteurs hypothécaires en sont exempts. Il s'agit des propriétaires autochtones qui vivent dans les réserves et jouissent de certains avantages en matière de logement, ou de certains propriétaires de logements mobiles.

\$35,000 and over income classes. Households with a mortgage were more likely than those without one to have incomes of \$20,000 or more; conversely, households without a mortgage were more likely than those with one to have incomes under \$20,000. Undoubtedly, mortgagors as a whole had higher household incomes than non-mortgagors. This is reflected in their median household incomes, \$29,017 for mortgagors and \$20,194 for non-mortgagors.

alors que dans 28% des cas, ce revenu était de \$35,000 et plus. Les ménages débiteurs hypothécaires paraissent plus susceptibles que les ménages non débiteurs hypothécaires d'avoir un revenu de \$20,000 ou plus; inversement, il est davantage probable que les ménages non débiteurs hypothécaires, plutôt que les ménages qui le sont, d'avoir un revenu inférieur à \$20,000. Il ressort clairement que, dans l'ensemble, les propriétaires qui sont débiteurs hypothécaires jouissent d'un revenu plus élevé que ceux qui ne le sont pas, comme en témoigne le revenu médian des ménages qui est de \$29,017 pour les débiteurs hypothécaires et de \$20,194 pour les propriétaires d'un logement libre d'hypothèque.

TABLE 9. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by 1980 Household Income and Median Income, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

TABLEAU 9. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980 et le revenu médian, par situation hypothécaire, Canada, 1981

1980 household income Revenu du ménage en 1980	All households Ensemble des ménages		Mortgage status Situation hypothécaire			
			With a mortgage Avec hypothèque		Without a mortgage Sans hypothèque	
	Number Nombre		Number Nombre		Number Nombre	
		%		%		%
Less than \$5,000 - Moins de \$5,000	203,405	4	72,720	3	130,685	6
\$ 5,000-\$ 9,999	470,350	10	115,350	4	355,000	17
10,000- 14,999	488,510	10	185,295	7	303,210	14
15,000- 19,999	538,895	11	290,115	10	248,780	12
20,000- 24,999	642,375	13	407,120	14	235,255	11
25,000- 29,999	622,615	13	424,795	15	197,825	9
30,000- 34,999	540,935	11	380,115	13	160,825	8
35,000- 44,999	707,355	14	499,005	18	208,350	10
\$45,000 and over - et plus	702,985	14	449,300	16	253,690	12
Total	4,917,430	100	2,823,810	100	2,093,615	100
Median income - Revenu médian	\$25,925		\$29,017		\$20,194	

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Table 10 examines provincial and territorial variations in median household income. The differential between mortgagor and non-mortgagor incomes observed at the Canada level was consistently repeated for each province and territory: mortgagor households always had higher incomes.

Les variations du revenu médian des ménages selon la province et le territoire sont présentées au tableau 10. On constate qu'il existe un écart entre le revenu des ménages débiteurs hypothécaires et celui des ménages non débiteurs hypothécaires et que le revenu des débiteurs hypothécaires est toujours plus élevé, tant à l'échelle nationale que provinciale ou territoriale.

TABLE 10. Median Income of Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 10. Revenu médian des ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, provinces et territoires, 1981

	Household median income(1)		
	Revenu médian du ménage(1)		
	With a mortgage	Without a mortgage	Differential
	Avec hypothèque	Sans hypothèque	Écart
	dollars		
Canada	29,017	20,194	8,823
Newfoundland - Terre-Neuve	25,628	15,819	9,809
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	21,130	14,659	6,471
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	23,954	15,501	8,453
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	22,923	15,787	7,136
Québec	27,648	20,290	7,358
Ontario	29,886	22,692	7,194
Manitoba	27,267	17,466	9,801
Saskatchewan	27,460	15,510	11,950
Alberta	32,812	20,362	12,450
British Columbia - Colombie-Britannique	30,678	21,665	9,013
Yukon	37,378	20,563	16,815
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	36,322	16,870	19,452

(1) Calculation is based on 1980 incomes.

(1) Calculs basés sur le revenu en 1980.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Variations did occur in the size of this differential, however. Compared to \$8,823 at the national level, it ranged from a high of \$19,452 in the Northwest Territories to a low of \$6,471 in Prince Edward Island. Also of note was the fact that the Yukon and the Northwest Territories and among the provinces, Alberta, had the highest median incomes among mortgagor households, while Ontario and British Columbia had the highest median incomes among non-mortgagor households.

Household income depends not only upon the income of the household maintainer but also upon the number of income recipients. In fact, it is one of the folk wisdoms of our times that working wives help pay for mortgages, and often permit the family to

L'importance de cet écart varie toutefois. Alors qu'il est de \$8,823 à l'échelle nationale, il s'élève à \$19,452 dans les Territoires du Nord-Ouest et n'est que de \$6,471 à l'Île-du-Prince-Édouard. Il est également intéressant de noter que les ménages débiteurs hypothécaires du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et de l'Alberta ont le revenu médian le plus élevé, et que parmi les ménages non débiteurs hypothécaires, ce sont ceux de l'Ontario et de la Colombie-Britannique qui touchent le revenu médian le plus élevé.

Le revenu du ménage dépend non seulement du revenu du soutien du ménage, mais également du nombre de bénéficiaires d'un revenu. En effet, il est bien connu que les épouses qui travaillent aident à rembourser une hypothèque ou, le cas échéant, permettent à la famille d'obtenir un

undertake one in the first place.(6) However, Table 11 shows little difference between the number of income recipients in mortgagor and non-mortgagor households. While 53% of mortgagor households had two income recipients, this percentage was slightly lower in non-mortgagor households (46%). Among mortgagor households, about one quarter had a single income recipient and 22% had three or more; similar percentages apply to non-mortgagor households.

prêt hypothécaire(6). Cependant, d'après le tableau 11, il y a peu de différence entre le nombre de bénéficiaires d'un revenu chez les ménages qui sont débiteurs hypothécaires et chez les ménages qui ne le sont pas. Alors que 53% des ménages qui sont débiteurs hypothécaires comptent deux bénéficiaires d'un revenu, cette proportion est légèrement inférieure (46%) chez les ménages qui ne le sont pas. Dans le cas des ménages débiteurs hypothécaires, près d'un quart n'ont qu'un seul bénéficiaire d'un revenu et 22% ou plus en comptent trois ou plus; les mêmes pourcentages s'appliquent aux ménages non débiteurs hypothécaires.

(6) For evidence that working wives help maintain real family income, see Pryor, 1984. The influence of working wives on family assets, debt and wealth and the incidence of home ownership, the average value of homes, the propensity to have a mortgage and the size of mortgage indebtedness have been examined by Rashid, 1983. In comparison to these other studies, this report focusses on owner households and their 1980 incomes.

(6) Un témoignage du fait que les épouses au travail aident au maintien du revenu réel de la famille est donné dans Pryor, 1984. Rashid, 1983 examine l'apport des épouses en ce qui concerne l'avoir, les dettes et la richesse de la famille, l'achat d'un logement, la valeur moyenne des logements, la propension à devenir débiteur hypothécaire ainsi que l'importance de la dette hypothécaire. En comparaison avec ces autres études, le présent rapport, de son côté, se penche sur les ménages propriétaires et leurs revenus en 1980.

TABLE 11. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Number of Income Recipients, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

TABLERAU 11. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon le nombre de bénéficiaires d'un revenu, par situation hypothécaire, Canada, 1981

	Total households	Total des ménages	Mortgage status			
			Situation hypothécaire			
			With a mortgage		Without a mortgage	
			Avec hypothèque		Sans hypothèque	
Number of income recipients						
Nombre de bénéficiaires d'un revenu						
	Number	%	Number	%	Number	%
	Nombre		Nombre		Nombre	
Total(1)	4,917,425	100	2,823,810	100	2,093,620	100
1	1,347,730	27	718,715	25	629,020	30
2	2,453,185	50	1,493,980	53	959,200	46
3 or more - ou plus	1,104,930	22	607,340	22	497,590	24

(1) Includes a small number of zero-income households.

(1) Y compris un petit nombre de ménages dont le revenu est nul.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Focussing on the households with a mortgage, Table 12 presents provincial and territorial distributions of the number of income recipients. As with the national pattern for mortgagor households, all provinces and territories alike had two income recipients per household in at least 50% of the cases. The distribution of income recipients observed at the Canada level was similar for each of the provinces and territories.

Le tableau 12 porte en particulier sur la répartition provinciale et territoriale des ménages propriétaires d'un logement hypothéqué selon le nombre de bénéficiaires d'un revenu. Tout comme à l'échelle nationale concernant les ménages débiteurs hypothécaires, on trouve deux bénéficiaires d'un revenu par ménage dans les provinces et territoires dans au moins 50% des cas. La répartition des bénéficiaires d'un revenu observée à l'échelle du Canada est semblable dans chaque province et territoire.

TABLE 12. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Number of Income Recipients, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 12. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le nombre de bénéficiaires d'un revenu, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total mortgagor households(1)	Number of income recipients		
		Nombre de bénéficiaires d'un revenu		
	Total des ménages débiteurs hypothécaires(1)	1	2	3 or more 3 ou plus
Canada	2,823,810	718,715	1,493,980	607,340
	% 100	25	53	22
Newfoundland - Terre-Neuve	41,875	11,565	21,730	8,530
	% 100	28	52	20
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	12,545	2,900	6,715	2,920
	% 100	23	54	23
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	92,335	25,745	47,190	19,305
	% 100	28	51	21
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	79,270	22,710	40,790	15,710
	% 100	29	51	20
Québec	694,440	202,170	357,160	134,155
	% 100	29	51	19
Ontario	1,041,285	234,720	559,035	246,205
	% 100	23	54	24
Manitoba	106,765	24,475	59,185	23,040
	% 100	23	55	22
Saskatchewan	95,110	24,475	52,215	18,355
	% 100	26	55	19
Alberta	289,895	69,670	156,675	63,085
	% 100	24	54	22
British Columbia - Colombie-Britannique	366,540	99,525	191,220	75,135
	% 100	27	52	20
Yukon	2,485	490	1,345	625
	% 100	20	54	25
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	1,260	255	725	275
	% 100	20	58	22

(1) Includes a small number of zero-income households.

(1) Y compris un petit nombre de ménages dont le revenu est nul.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Slight variations among provinces, which did not alter the general pattern, consisted of differences in degree only. Specifically, the highest percentage of two income recipients was found in the Northwest Territories (58%) and the lowest (51%) in Nova Scotia, New Brunswick and Québec.

Examination of household income shows that while a mortgage obviously adds to the size of the owner's major payments, mortgagor households generally had incomes about \$9,000 more than their mortgage-free counterparts. Without directly comparing incomes and expenditures, one might, on the basis of these data alone, conclude that incomes and expenditures may roughly balance each other. The lack of noteworthy differences in the number of income recipients between households with and without a mortgage also suggests that mortgagor households might not necessarily be financially stressed; it would appear that households with two or more income recipients is a pervasive sign of the times rather than just a result of the financial demands of mortgage payments.

Owner's Major Payments as a Percentage of Household Income

The term "shelter cost-to-income ratio" refers to the percentage of gross household income expended on owner's major payments. Households are grouped into categories, depending on how much of their income they pay out for shelter (15% or less, 16-25%, etc.). Table 13 displays these figures for households with a mortgage at the level of Canada and provinces.

One third of Canadian mortgagor households paid 15% or less of their total gross income on shelter. Sixty-nine per cent of all mortgagor households spent 25% or less on shelter costs, which is the former acceptability level in Canada. Using the currently accepted Canadian threshold level of 30%, one finds that 79% of all households were within that level. This leaves 21%, or 601,310 mortgagor households, which might potentially be in financial difficulty because of their high shelter cost-to-income ratios. At the extreme end of the scale, 8% or almost a quarter million mortgagor households were spending in excess of 50% of their total gross income on housing.

Les légères différences entre les provinces, qui n'ont aucune incidence sur la tendance générale, ne sont en réalité que des degrés de variation. Plus précisément, le pourcentage le plus élevé de ménages ayant deux bénéficiaires d'un revenu appartient aux Territoires du Nord-Ouest (58%), et le plus faible (51%) à la Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et au Québec.

L'examen du revenu du ménage révèle qu'en dépit du fait qu'une hypothèque alourdit le fardeau des principales dépenses de propriété, les ménages débiteurs hypothécaires ont généralement un revenu de \$9,000 plus élevé que celui des propriétaires d'un logement non hypothéqué. Sans procéder à une comparaison directe du revenu et des dépenses, on peut, en se fondant uniquement sur ces données, conclure qu'il y a un certain équilibre entre ces deux variables. Le fait qu'il n'y ait pas de différence marquée dans le nombre de bénéficiaires d'un revenu au sein des ménages qui sont débiteurs hypothécaires et des ménages qui ne le sont pas laisse également supposer que les débiteurs hypothécaires ne sont pas nécessairement gênés sur le plan financier; le fait qu'il y ait deux bénéficiaires d'un revenu ou plus dans les ménages semble plutôt une pratique contemporaine que juste le résultat du fardeau pécuniaire que représentent les paiements hypothécaires.

Principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage

Le terme "rapport coût du logement-revenu" signifie le pourcentage du revenu brut du ménage consacré aux principales dépenses de propriété. Les ménages sont groupés en catégories selon le pourcentage du revenu qu'ils consacrent aux dépenses de logement (15% ou moins, 16% à 25%, etc.). Le tableau 13 présente ces pourcentages pour les ménages débiteurs hypothécaires à l'échelle nationale et provinciale.

Un tiers des ménages canadiens débiteurs hypothécaires consacrent 15% ou moins de leur revenu total brut aux dépenses de logement. Soixante-neuf pour cent de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires dépensent 25% ou moins au titre du logement, soit le seuil qui était anciennement considéré comme admissible au Canada. Si l'on se base sur le seuil de dépense actuel de 30%, on constate que 79% de l'ensemble des ménages se situent dans cette catégorie. Cela laisse 21%, ou 601,310 ménages débiteurs hypothécaires qui pourraient éventuellement être gênés sur le plan financier à cause d'un rapport coût du logement-revenu trop élevé. À l'extrême opposé de l'échelle, près d'un quart de million de ménages débiteurs hypothécaires, soit 8%, consacrent plus de 50% de leur revenu total brut au titre de la propriété.

TABLE 13. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Owner's Major Payments as a Percentage of 1980 Household Income, Canada, Provinces and Territories, 1981

TABLEAU 13. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage en 1980, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total mortgagor households		Owner's major payments as a percentage of 1980 household income(1)									
	Total des ménages débiteurs hypothécaires		Principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage en 1980(1)									
			15% or less	25% or less	30% or less	50% or less	More than 50%					
			15% ou moins	25% ou moins	30% ou moins	50% ou moins	Plus de 50%					
Number		Number		Number		Number		Number		Number		
Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		
	%		%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Canada	2,813,965	100	930,720	33	1,929,275	69	2,212,655	79	2,593,780	92	220,185	8
Newfoundland - Terre-Neuve	41,755	100	14,205	34	30,055	72	33,840	81	39,100	94	2,660	6
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	12,510	100	3,410	27	8,245	66	9,570	76	11,505	92	1,010	8
Nova Scotia - Nouvelle- Écosse	92,115	100	28,055	30	63,535	69	72,570	79	84,825	92	7,290	8
New Brunswick - Nouveau- Brunswick	79,065	100	27,860	35	56,630	72	63,570	80	73,075	92	5,990	8
Québec	691,850	100	250,635	36	492,815	71	553,925	80	638,305	92	53,540	8
Ontario	1,037,760	100	337,840	33	721,950	70	829,300	80	960,860	93	76,900	7
Manitoba	106,445	100	37,075	35	75,855	71	86,795	82	99,410	93	7,035	7
Saskatchewan	94,805	100	30,885	33	64,015	68	74,255	78	87,440	92	7,360	8
Alberta	288,765	100	87,075	30	178,865	62	212,815	74	263,995	91	24,770	9
British Columbia - Colombie- Britannique	365,190	100	112,630	31	234,855	64	273,150	75	331,830	91	33,355	9
Yukon	2,450	100	695	29	1,635	67	1,890	77	2,280	93	170	7
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	1,255	100	360	29	830	66	975	78	1,155	92	100	8

(1) Excludes households with negative or no household income in 1980.

(1) Sont exclus les ménages dont le revenu est nul ou qui n'ont eu aucun revenu en 1980.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Provincial and territorial variations were slight. Most geographic sub-divisions reflected the national picture. Within this general framework, however, Prince Edward Island had relatively fewer mortgagor households (27% vs. 33% for Canada) at the low end of the shelter cost-to-income scale. Alberta and British Columbia had the highest proportions of mortgagor households paying in excess of 30% of their income on shelter (26% and 25%, respectively, vs. 21% for Canada).

Table 14 displays the proportion of income expended on owner's major payments for all private, non-farm, owner-occupant households by mortgage status. For all households combined, more than half (53%) paid 15% or less on shelter. About four-fifths paid 25% or less, while 85% paid 30% or less. A remaining 15%, or roughly three quarters of a million households, paid in excess of 30% of their total gross income on shelter.

Il y a peu de variations à l'échelle provinciale et territoriale. Dans la plupart des subdivisions géographiques, la répartition correspond à celle qui est observée à l'échelle nationale. Toutefois, à l'échelon le plus bas du rapport coût du logement-revenu, l'Île-du-Prince-Édouard compte relativement moins de ménages débiteurs hypothécaires (27% contre 33% pour le Canada). C'est en Alberta et en Colombie-Britannique que l'on trouve la plus forte proportion de ménages débiteurs hypothécaires qui dépensent plus de 30% de leur revenu aux dépenses de logement (26% et 25% respectivement, contre 21% pour le Canada).

Le tableau 14 présente la proportion du revenu consacré aux principales dépenses de propriété pour l'ensemble des ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant selon leur situation hypothécaire. Plus de la moitié (53%) de l'ensemble des ménages regroupés dépensent 15% ou moins au titre du logement. Environ quatre cinquièmes dépensent 25% ou moins et une proportion de 85% dépensent 30% ou moins. Les 15% restants, qui constituent approximativement trois quarts d'un million de ménages, consacrent plus de 30% de leur revenu total brut aux dépenses de logement.

TABLE 14. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Owner's Major Payments as a Percentage of 1980 Household Income, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

TABLEAU 14. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon les principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage en 1980, par la situation hypothécaire, Canada, 1981

Owner's major payments as a percentage of 1980 household income(1)		Total households Total des ménages	Mortgage status Situation hypothécaire	
			With a mortgage Avec hypothèque	Without a mortgage Sans hypothèque
Principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage en 1980(1)				
Total	No. - nbre %	4,896,520 100	2,813,965 100	2,082,550 100
15% or less - ou moins	No. - nbre %	2,572,930 53	930,720 33	1,642,210 79
More than 15% - Plus de 15%	No. - nbre %	2,323,590 47	1,883,245 67	440,345 21
25% or less - ou moins	No. - nbre %	3,833,015 78	1,929,275 69	1,903,745 91
More than 25% - Plus de 25%	No. - nbre %	1,063,505 22	884,690 31	178,815 9
30% or less - ou moins	No. - nbre %	4,172,595 85	2,212,655 79	1,959,940 94
More than 30% - Plus de 30%	No. - nbre %	723,925 15	601,310 21	122,615 6

(1) Excludes households with negative or no household income in 1980.

(1) Sont exclus les ménages dont le revenu est nul ou qui n'ont eu aucun revenu en 1980.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Substantial differences existed between mortgagors and non-mortgagors in the relative amount of their incomes spent on shelter. Mortgagors, in general, were more likely than non-mortgagors to have a high shelter cost-to-income ratio. While about one third of mortgagors paid more than 25% of their income on shelter, less than one tenth of the non-mortgagors paid the same proportion. Using the 30% shelter cost-to-income rule, 6% of all non-mortgagors but 21% of all mortgagors paid in excess of this proportion.

Il y a des écarts importants entre le montant relatif du revenu que les ménages qui sont débiteurs hypothécaires et ceux qui ne le sont pas dépensent au titre du logement. On constate qu'en général, le rapport coût du logement-revenu des ménages qui sont débiteurs hypothécaires est plus élevé que celui des ménages qui ne le sont pas. En effet, environ un tiers des ménages débiteurs hypothécaires dépensent plus de 25% au titre du logement alors que moins d'un dixième des ménages non débiteurs hypothécaires en dépensent autant. Si l'on applique le rapport coût du logement-revenu de 30% comme seuil, on trouve que seulement 6% de l'ensemble des ménages non débiteurs hypothécaires, contre 21% des ménages qui le sont, dépassent ce seuil.

Households paying more than 30% of their income on housing exceed current acceptable standards for shelter expenditure. However, it is not clear how many of these households necessarily have an affordability problem. As pointed out by Goldberg (1983:77), households spending more than the shelter cost-to-income rule could be doing so voluntarily in anticipation of a rapid rise in their income. In addition to Goldberg's explanation others might include: (i) the self-employed businessman who suffered a temporary financial setback in 1980; (ii) those persons making accelerated mortgage payments out of accumulated savings or wind-fall income not accounted for in 1980; (iii) those persons who took out a short-term second mortgage to undertake extensive renovations or additions.(7) While it is expected that only a small number of households form the exception to the shelter cost rule, it is important to examine other factors in addition to excessive shelter costs. The subsequent section will more specifically address the topic of housing problems.

(7) These considerations point to the importance of relating housing expenditure data to family wealth as well as family income. Both measures are summary indicators of relative economic position: income indicates a family's position relative to other families during a given time period (traditionally, a calendar year) and may also provide some indication of its future position; wealth (i.e., total assets owned less total debts owed) indicates the current financial strength of a family and also provides an indication of the family's probable past position and its likely prospects in the future (Rashid 1983: 16-17). Both measures have their strengths and weaknesses in the study of shelter costs depending on the purpose of the research.

Les ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenu à l'habitation dépassent les normes acceptables en matière de dépenses de logement. Il n'est toutefois pas évident combien d'entre eux ont de ce fait un problème sur le plan pécuniaire. Comme l'a souligné Goldberg (1983:77), il se peut que les ménages qui dépensent plus que le seuil applicable au rapport coût du logement-revenu le fassent de leur plein gré en prévision d'une augmentation rapide de leur revenu. En plus de cette explication de Goldberg, on pourrait en citer d'autres: il peut s'agir (i) d'un homme d'affaires établi à son propre compte qui a temporairement souffert de difficultés financières en 1980; (ii) de personnes qui font des paiements hypothécaires accélérés à même leur épargne accumulée ou grâce à un revenu fortuit dont elles n'ont pas rendu compte en 1980; (iii) de personnes qui ont contracté une deuxième hypothèque à court terme afin d'être en mesure d'entreprendre une rénovation majeure de leur maison ou d'y faire des ajouts(7). Bien qu'on s'attende à ce que peu de ménages excèdent le seuil de dépense, il importe d'examiner des facteurs autres que les dépenses de logement excessives. Une étude plus approfondie des problèmes liés au logement est présentée dans la section suivante.

(7) Ces considérations soulignent l'importance d'établir le rapport entre les données sur les dépenses de logement et la richesse de la famille aussi bien que le revenu de la famille. Ces deux mesures sont des indicateurs sommaires de la situation économique relative: le revenu indique la situation d'une famille par rapport à celle d'autres familles au cours d'une période donnée (habituellement, une année civile) et peut également fournir quelque indice de sa situation future; la richesse (c.-à-d. la différence entre l'avoir total et la dette totale) représente la solidité financière actuelle d'une famille et donne un aperçu de la situation financière antérieure de cette famille ainsi que de ses perspectives d'avenir (Rashid, 1983:16-17). Bien entendu, les deux mesures comptent des points forts et des lacunes selon l'objet de la recherche concernant les frais de logement.

SECTION IV - HOUSING PROBLEMS

Traditionally, housing problems have been categorized into three types. First, the dwelling may be physically inadequate according to today's standards: it may be in a state of disrepair or have inadequate heating, plumbing or other facilities. This dimension is called housing adequacy. Second, the dwelling may be too small for its occupants, and hence, be crowded. Crowding is referred to as the suitability factor. Third, the dwelling may cost too much in relation to the household's income. This is called the affordability problem. Numerous studies have examined housing groups in terms of one or another of these housing problems and the needs of occupants.

A recent Canadian-American joint study of housing need⁽¹⁾ combined these three indicators into a comprehensive approach called Core Need Analysis. In this analysis, housing problems were defined as the inability of householders to afford housing which was adequate in condition and space to meet their requirements. In identifying needy households, the study used a two-stage process. First, potentially needy households were identified as those that had at least one of the three traditional housing problems: physical inadequacy, crowding or excessive shelter cost. Second, households that voluntarily chose to overconsume housing, spending more than 25% of their income on it, were screened out if they could afford other adequate and suitable housing that fell within the norm rent range of their locality. The core need group was composed of two categories of households: (1) those with adequacy and/or crowding problems because the cost of another dwelling would exceed 25% of their income, and (2) those with shelter cost problems alone who could not afford another decent dwelling. The advantage of this approach is that it excluded low income households with adequate shelter as well as households with adequate income who voluntarily overspent. Thus, only truly needy households were

(1) The core housing need approach incorporates the three aspects of physical adequacy, suitability, and housing affordability into one comprehensive measure. For details of this study, see Burke, P., et al., 1981.

SECTION IV - PROBLÈMES LIÉS AU LOGEMENT

Habituellement, les problèmes liés au logement sont classés en trois catégories. Dans la première, on trouve les logements dont l'état peut être inadéquat selon les normes actuelles; ils peuvent être en état de délabrement, avoir un système de chauffage ou de plomberie inadéquat ou d'autres installations non convenables. Cet aspect est appelé "logéabilité du logement". Dans la deuxième se classent les logements qui sont trop petits pour leurs occupants, donc surpeuplés. Le taux d'occupation par rapport à l'espace est désigné par l'expression "facteur de convenance". La troisième catégorie comprend les logements qui coûtent trop cher par rapport au revenu du ménage. Il s'agit dans ce cas du problème d'"accessibilité". De nombreuses études ont été faites des catégories d'habitation en fonction de l'un ou de l'autre de ces problèmes et des besoins des occupants.

Dans une étude récente menée conjointement par le Canada et les États-Unis sur les besoins en matière de logement⁽¹⁾, ces trois indicateurs ont été regroupés suivant une méthode d'approche appelée "analyse des besoins essentiels". Dans cette analyse, les problèmes liés au logement ont été définis comme étant l'incapacité des membres responsables des ménages d'acquérir une maison dont l'état et l'espace soient appropriés à leurs besoins. Une étude à deux volets a permis d'identifier les ménages dans le besoin. En premier lieu, ces ménages sont ceux qui font face à au moins un des trois problèmes habituels liés au logement, soit l'état inadéquat du logement, le surpeuplement et les dépenses de logement excessives. En second lieu, on a essayé de déterminer si les ménages qui avaient volontairement choisi de faire des dépenses excessives au titre du logement, consacrant plus de 25% de leur revenu à cette fin, auraient les moyens d'acquérir un autre logement convenable et en bon état dont le prix se situerait à l'intérieur de la fourchette des loyers considérée normale dans leur localité. Le groupe visé par l'analyse des besoins essentiels comportait deux catégories de ménage: (1) ceux qui ont des problèmes liés à la logéabilité et (ou) au surpeuplement du logement parce que le prix d'un autre logement dépasserait 25% de leur revenu, et (2) les ménages dont le seul problème est celui du prix du logement et qui n'ont pas les moyens de se permettre un logement

(1) Selon la méthode d'approche fondée sur les besoins essentiels, les trois aspects précités, soit la logéabilité du logement, la convenance et l'accessibilité, sont regroupés en une seule mesure globale. Pour de plus amples détails sur cette étude, voir P. Burke et al., 1981.

identified. They included every household that has some housing problems and cannot afford an appropriate unit in their locality.

The general approach of integrating physical inadequacy, crowding and excessive shelter costs as one comprehensive measure has been adopted in this report. Nevertheless, the data used to measure composite housing needs were slightly different from the Core Need Analysis study. Norm rents were not applied to screen out overconsuming households and as a result only households potentially in difficulty, rather than the truly needy, could be identified.

This section first focusses on each of the three component housing problems. A description of each is provided and their relationship with household income is analyzed. An integrated analysis of housing problems, also cross-tabulated by levels of household income, follows.

Physical Inadequacy

For the purpose of this report, a dwelling was defined as potentially inadequate if it was in need of major or minor repairs.⁽²⁾ The intention was to provide an indication of potential housing problems which was as broad as possible, even though some of the dwellings in need of one or two minor repairs might not be considered physically inadequate.

⁽²⁾ Major repair refers to more serious interior or exterior defects of the dwellings such as defective plumbing or electrical wiring, structural repairs to walls, floor or ceiling. Minor repair refers to less serious defects in the interior or exterior of the dwelling, e.g., missing floor tiles, shingles or bricks, defective steps, railing or sidings. See **1981 Census Dictionary**, p. 82. Note that the 1981 Census asked respondents to indicate whether their house was in need of repairs. Thus, information on repair reflects the perception and opinion of the occupants rather than that of census enumerators.

qui soit plus convenable. L'avantage de cette méthode est qu'elle permet d'exclure les ménages qui ont un faible revenu, mais un logement convenable aussi bien que les ménages qui ont un revenu suffisant dont ils consacrent volontairement une trop grande portion pour le logement. Ainsi, seuls les ménages qui sont réellement dans le besoin ont été identifiés. Sont compris tous les ménages ayant des problèmes liés au logement et n'ayant pas les moyens de se payer un logement convenable dans leur région.

Dans le présent rapport, nous avons adopté la méthode générale selon laquelle les problèmes liés à la logeabilité du logement, au surpeuplement et aux dépenses de logement excessives sont combinés pour constituer une seule mesure. Néanmoins, les données utilisées pour mesurer l'ensemble des besoins en logement sont quelque peu différentes de celles qui sont utilisées pour l'analyse des besoins essentiels. Aucune échelle normalisée des loyers n'a été utilisée pour éliminer les ménages qui dépensent trop et, en définitive, seuls les ménages pouvant avoir des difficultés pécuniaires plutôt que ceux qui sont réellement gênés sur le plan financier ont pu être identifiés.

La présente section examine d'abord chacun des trois problèmes liés au logement. On y trouve une description de chaque problème ainsi qu'une analyse de son incidence par rapport au revenu du ménage. Cette description est suivie d'une analyse globale des problèmes liés au logement accompagnée d'un tableau croisé de ces problèmes selon le revenu du ménage.

Problèmes liés à la logeabilité du logement

Pour les besoins du présent rapport, un logement est défini comme n'étant pas en bon état si des réparations majeures ou mineures sont requises⁽²⁾. Cette définition a pour objet de fournir une mesure aussi vaste que possible des problèmes éventuels relatifs à la logeabilité du logement, même si certains logements auxquels seulement une ou deux réparations mineures doivent être apportées ne sont pas considérés comme impropres à l'habitation.

⁽²⁾ Les logements qui requièrent des réparations majeures sont ceux qui présentent de sérieux problèmes tels qu'une plomberie ou un circuit électrique défectueux, ou des murs, planchers ou plafonds devant être refaits. Les défauts moins sérieux sont ceux qui n'exigent que des réparations mineures à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, par exemple, des carreaux de plancher, des briques ou des bardeaux manquants, des marches, des rampes ou le revêtement extérieur défectueux. Voir le **Dictionnaire du recensement de 1981**, p. 87. À noter qu'au recensement de 1981, on demandait aux recensés d'indiquer si leur logement avait besoin de réparations. En conséquence, les renseignements à ce sujet reflètent l'opinion des occupants plutôt que celle des recenseurs.

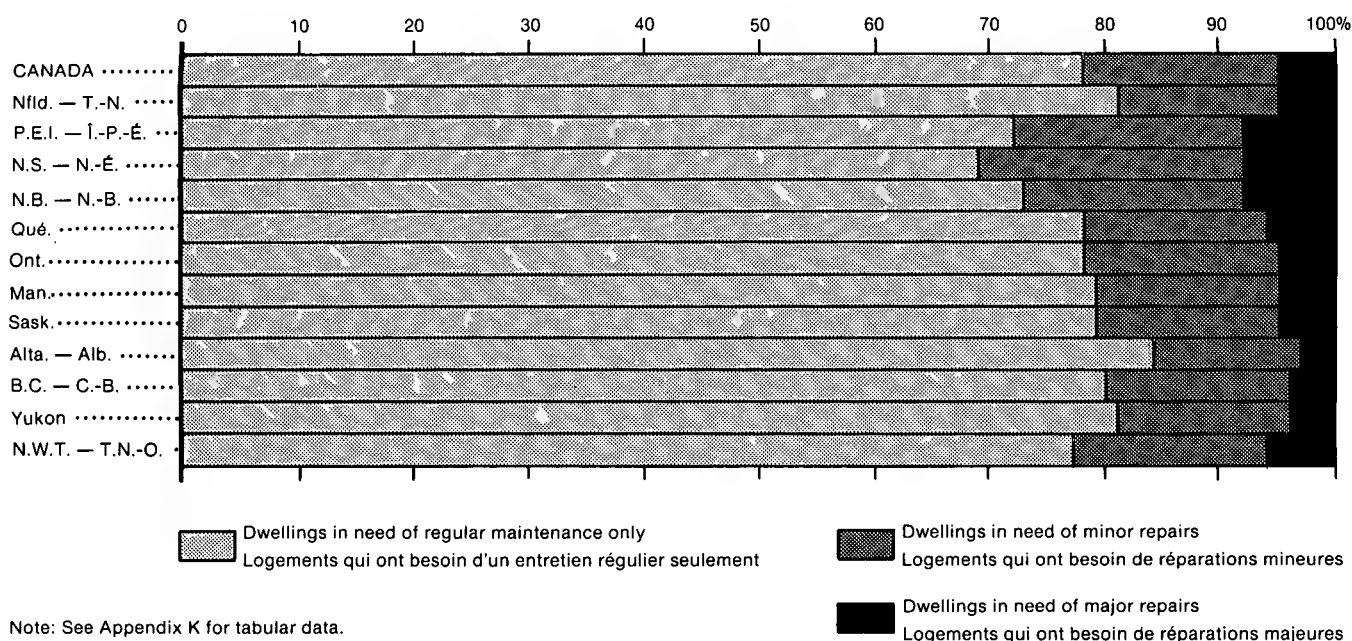
Figure 5 displays the distribution of mortgagor households with and without repair problems. About 78% of Canadian mortgagors indicated their dwellings required only regular maintenance. Another 16% reported their dwellings in need of minor repair while the remaining 5% cited the need for major repair. Considering the major and minor repair categories as indicative of potentially inadequate housing the incidence among mortgagor households came to 22%, or about one in five households.

La figure 5 donne la répartition des ménages débiteurs hypothécaires qui ont des problèmes de réparation et de ceux qui n'en ont pas. Environ 78% des débiteurs hypothécaires au Canada ont déclaré que leur logement ne nécessitait qu'un entretien régulier. Seize pour cent ont déclaré que des réparations mineures étaient requises, alors que les 5% restants ont admis que des réparations majeures devaient être effectuées. D'après la proportion de ménages dont le logement nécessite des réparations majeures ou mineures, il ressort que 22% des ménages, soit un sur cinq, ont un logement dont l'état est inadéquat.

Figure 5

Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage, Showing Condition of Dwelling, Canada, Provinces and Territories, 1981

Logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon l'état du logement, Canada, provinces et territoires, 1981



Note: See Appendix K for tabular data.

Nota: Voir les données totalisées à l'annexe K.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

The provincial and territorial distributions of state of repair of mortgaged dwellings were very similar to the national average. The extent of dwellings requiring only regular maintenance ranged from a low of 69% in Nova Scotia to a high of 84% in Alberta. The province with the highest proportion of dwellings in need of minor repair was Nova Scotia. Prince Edward Island, Nova Scotia and New Brunswick had higher proportions of households falling into the major repair category, about 8% each. In a provin-

La répartition provinciale et territoriale des logements hypothéqués selon leur état de réparation est très semblable à la moyenne nationale. La proportion des logements qui ne nécessitent qu'un entretien régulier s'échelonne d'un minimum de 69% en Nouvelle-Écosse à un maximum de 84% en Alberta. La province où l'on trouve la plus grande proportion de logements nécessitant des réparations mineures est la Nouvelle-Écosse. L'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick comptent la plus forte proportion de logements qui nécessitent des réparations

cial context, the data show that Nova Scotia had the highest proportion of dwellings in need of repairs, major or minor (31%). Alberta, on the other hand, had the lowest proportion, about 16%.

Table 15 cross-classifies mortgagor households with and without repair problems by total household income. While 22% of mortgagors reported repair problems at the Canada level, this percentage increased as the level of household income decreased. Thus, it is more likely to find owners living in dwellings in need of repair among lower income households than among those with high incomes. Among the low income groups, less than \$5,000, \$5,000-\$9,999 and \$10,000-\$14,999, roughly one in three households with a mortgage cited repair problems.

majeures, soit environ 8% dans chaque cas. À l'échelle provinciale, les données indiquent que la Nouvelle-Écosse est la province où la proportion de logements nécessitant des réparations, majeures ou mineures, est la plus élevée (31%). En Alberta, par contre, cette proportion est la plus faible, soit environ 16%.

Le classement recoupé des ménages débiteurs hypothécaires dont les logements requièrent ou non des réparations selon le revenu total du ménage est donné au tableau 15. On peut voir qu'à l'échelle nationale, 22% des ménages débiteurs hypothécaires ont déclaré que leur logement nécessite des réparations et que ce pourcentage augmente à mesure que le revenu du ménage diminue. Autrement dit, on trouve un plus grand nombre de propriétaires occupant des logements qui ont besoin d'être réparés parmi les ménages ayant un faible revenu que parmi ceux qui ont un revenu élevé. Au niveau des tranches de faible

TABLE 15. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Condition of Dwelling, Canada, 1981

TABEAU 15. Logements privés non agricoles, hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon le revenu du ménage en 1980, par état du logement, Canada, 1981

Household income (1980) Revenu du ménage (1980)	Total mortgaged dwellings Total des logements hypothéqués	Condition of dwelling État du logement	
		Regular maintenance only Entretien régulier seulement	Major and/or minor repairs Réparations majeures et (ou) mineures
Total	2,823,810	2,214,275	609,530
	%		
	100	78	22
Less than \$5,000 - Moins de \$5,000	72,720	50,510	22,210
	%	69	31
\$ 5,000-\$ 9,999	115,350	78,190	37,155
	%	68	32
10,000- 14,999	185,295	130,415	54,885
	%	70	30
15,000- 19,999	290,115	212,130	77,980
	%	73	27
20,000- 24,999	407,120	311,340	95,780
	%	76	24
25,000- 29,999	424,795	336,435	88,360
	%	79	21
30,000- 34,999	380,115	306,905	73,210
	%	81	19
35,000- 44,999	499,005	411,730	87,275
	%	83	17
\$45,000 and over - et plus	449,295	376,615	72,680
	%	84	16

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

This proportion decreased to less than one-fifth for owners with household incomes of \$30,000 or more. It seems clear that housing repair problems and household income are inversely correlated.

revenu, soit celles de moins de \$5,000, de \$5,000 à \$9,999 et de \$10,000 à \$14,999, environ un ménage débiteur hypothécaire sur trois a déclaré que son logement nécessite des réparations. Cette proportion décroît à moins d'un cinquième chez les propriétaires dont le revenu du ménage est de \$30,000 ou plus. Il semble donc évident que les problèmes de réparation et le revenu du ménage sont inversement proportionnels.

Crowding

Room congestion has often been used to indicate inadequate living space and is largely associated with dwellings of substandard quality and poverty. The common norm used among developed countries to define crowding is more than one person per room. Households with more than one person per room are considered to be crowded while those with one person per room or less are not. Figure 6 provides information on crowding conditions among mortgagor households.

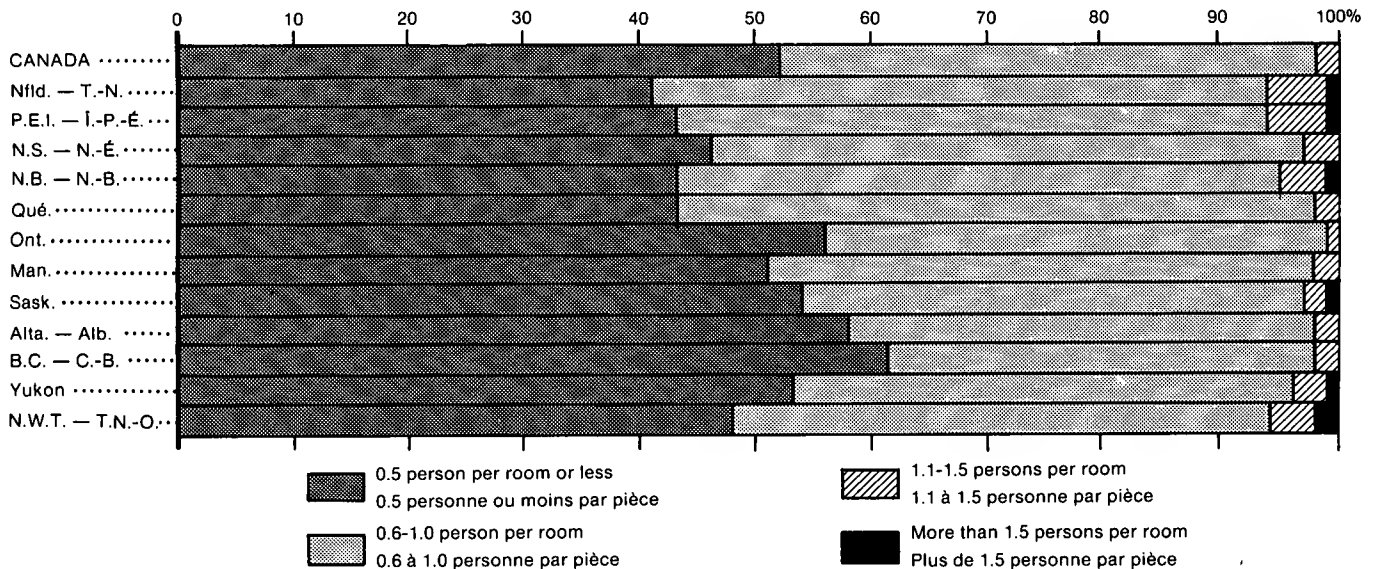
Surpeuplement

Un taux élevé d'occupation par pièce indique habituellement un manque d'espace et est souvent associé à la pauvreté et aux logements de piètre qualité. D'après la norme communément utilisée dans les pays industrialisés, il y a surpeuplement d'un logement s'il y a plus d'une personne par pièce. Ce qui n'est pas le cas de ceux qui comptent une personne par pièce ou moins. La figure 6 présente des renseignements sur les conditions de surpeuplement chez les ménages débiteurs hypothécaires.

Figure 6

Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Persons per Room, Canada, Provinces and Territories, 1981

Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le nombre de personnes par pièce, Canada, provinces et territoires, 1981



Note: See Appendix L for tabular data.

Nota: Voir les données totalisées à l'annexe L.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

While 2% of all mortgagor households in Canada were living in crowded conditions (i.e., more than one person per room), 52% were "undercrowded" (i.e., 0.5 person per room or less). The ratio of 0.5 person per room or less, in fact, translates into two or more rooms for every household member. The remaining 45% of households had a ratio of 0.6 to 1.0 person per room. If one person per room or less is considered adequate living space, the data here show that 98% of mortgagor households were living in quarters with adequate space and, for some, even more than adequate space.

The incidence of crowded conditions varied slightly among provinces and territories. Newfoundland, Prince Edward Island and the Northwest Territories had the highest proportions of mortgagor households living in crowded conditions: about 6%. New Brunswick was the next in line, with 5% of its households living in crowded conditions. The province with the least proportion of crowded households was Ontario, at only 1%.

Undercrowding is the other end of the scale. While the majority (52%) of Canadian mortgagor households had 0.5 person per room or less, British Columbia (61%), Alberta (58%), Ontario (56%), Saskatchewan (54%) and the Yukon (53%) had even higher proportions of households that were undercrowded.

Table 16 displays the relationship between household income and crowding. The data show that in general, adequate living space exists at all income levels among Canadian mortgagor households. On the average, only two out of every hundred were crowded. Interestingly enough, the cross-classification by household income had little effect on the distribution of crowding. Indeed, if there is any observable pattern, the dividing line occurred at income levels of \$20,000. The incidence of crowding (i.e., more than one person per room) was 3% for households with incomes less than this amount and 2% for households with incomes higher than this amount. The small difference of only 1% (after rounding) implies that the level of household income is not a significant factor in the incidence of crowding in Canada, at least among households that could afford a mortgage. Perhaps crowding, as has been pointed out by some researchers, is more a matter of cultural interpretation than it is a housing problem.

On constate que 2% de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires au Canada vivent dans des conditions de surpeuplement (c.-à-d. plus d'une personne par pièce) et que la situation est inverse dans le cas de 52% de ces ménages (c.-à-d. 0.5 personne ou moins par pièce). Un rapport de 0.5 personne par pièce signifie, en fait, que chaque membre du ménage dispose de deux pièces ou plus. Dans le cas des ménages restants, qui constituent 45% de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires, le rapport est de 0.6 à 1.0 personne par pièce. Si un logement est considéré comme suffisamment grand lorsque l'on compte une personne ou moins par pièce, les données démontrent que 98% des ménages débiteurs hypothécaires occupent des logements ayant un espace adéquat et, dans certains cas, plus qu'adéquat.

La proportion de logements surpeuplés varie peu entre les provinces et les territoires. Terre-Neuve, l'Île-du-Prince-Édouard et les Territoires du Nord-Ouest présentent la plus forte proportion de ménages débiteurs hypothécaires vivant dans des conditions de surpeuplement, soit environ 6%. Suit le Nouveau-Brunswick, où 5% des ménages occupent des logements surpeuplés. L'Ontario est la province où cette proportion est la plus faible, soit seulement 1%.

Le sous-peuplement se trouve à l'autre extrême de l'échelle. Bien que la majorité (52%) des ménages débiteurs hypothécaires au Canada aient un taux d'occupation de 0.5 personne ou moins par pièce, la Colombie-Britannique (61%), l'Alberta (58%), l'Ontario (56%), la Saskatchewan (54%) et le Yukon (53%) ont des proportions encore plus élevées de ménages dont le logement est sous-peuplé.

Le tableau 16 donne le rapport entre le revenu du ménage et le surpeuplement. Les données indiquent qu'en général, les ménages débiteurs hypothécaires canadiens à tous les niveaux de revenu disposent d'un espace d'habitation suffisant. En moyenne, seulement deux logements sur cent sont surpeuplés. Fait intéressant à noter, le classement recoupé selon le revenu du ménage a peu d'effet sur la répartition des chiffres du surpeuplement. En réalité, s'il y avait une tendance discernable, la ligne de partage se situerait au niveau des tranches de revenu de \$20,000. Le taux de surpeuplement (c.-à-d. plus d'une personne par pièce) est de 3% chez les ménages ayant un revenu inférieur à ce chiffre et de 2% chez ceux dont le revenu est supérieur. Le faible écart de seulement 1% (après arrondissement) indique que la taille du revenu du ménage n'influe pas de façon significative sur le degré de surpeuplement au Canada, tout au moins dans le cas des ménages qui ont les moyens de contracter un prêt hypothécaire. De l'avis de certains chercheurs, le surpeuplement serait davantage une question de comportement culturel qu'un problème de logement.

In light of the data shown in Table 16, it would not be incorrect to conclude that the majority of Canadian households with a mortgage enjoy adequate living space as defined by the ratio of one person per room. The incidence of crowding is very small and does not appear to be related to the level of household income, at least for those persons who can afford to own their homes. Furthermore, as the correlation of income level and crowding is low, it is possible that crowding could be a matter of preference or low priority among certain cultural groups rather than being related to the affordability of housing.

À la lecture des données du tableau 16, il ne serait pas erroné de conclure que d'après le rapport d'une personne par pièce, la majorité des ménages canadiens qui sont propriétaires d'un logement hypothéqué jouissent d'un espace d'habitation suffisant. Le taux de surpeuplement est très faible et ne semble pas dépendre du revenu du ménage, du moins dans le cas des personnes qui avaient les moyens d'acquérir leur propre logement. De plus, comme il y a peu de rapport entre le revenu et le surpeuplement, il est possible que, dans le cas du surpeuplement, il s'agit plutôt d'une question de préférence, ou encore d'indifférence, chez certains groupes culturels, plutôt qu'un lien entre le surpeuplement et l'accessibilité à la propriété.

TABLE 16. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Persons per Room, Canada, 1981

TABLEAU 16. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980, par nombre de personnes par pièce, Canada, 1981

Household income (1980) Revenu du ménage (1980)	Total mortgagor households Total des ménages débiteurs hypothécaires	Persons per room Nombre de personnes par pièce	
		One person per room or less Une personne ou moins par pièce	More than one person per room Plus d'une personne par pièce
Total	2,823,810 %	2,761,545 98	62,265 2
Less than \$5,000 - Moins de \$5,000	72,720 %	70,820 97	1,900 3
\$ 5,000-\$ 9,999	115,350 %	111,795 97	3,555 3
10,000- 14,999	185,295 %	179,615 97	5,680 3
15,000- 19,999	290,115 %	281,755 97	8,360 3
20,000- 24,999	407,120 %	397,215 98	9,910 2
25,000- 29,999	424,795 %	416,370 98	8,420 2
30,000- 34,999	380,115 %	372,880 98	7,230 2
35,000- 44,999	499,005 %	490,085 98	8,915 2
\$45,000 and over - et plus	449,295 %	441,010 98	8,290 2

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Affordability (Excessive Shelter Cost)

While a precise definition of unaffordable housing is still unavailable, housing researchers often use the shelter cost-to-income ratio as an indication of affordability problems. Once a household pays shelter costs in excess of 30% of its income, that household is liable to have affordability problems unless it intentionally over consumes housing as a matter of choice.

Table 17 shows for various household income levels, the proportion of mortgagor households who had owner's major payments(3)

(3) For detailed components of owner's major payments, see Section III, subsection "Owner's Major Payments", of this report.

TABLE 17. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Owner's Major Payments 30% or Less and More than 30% of Household Income, Canada, 1981

TABLEAU 17. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980, par principales dépenses de propriété supérieures ou inférieures à 30% du revenu du ménage, Canada, 1981

Household income (1980) Revenu du ménage (1980)		Total mortgagor households Total des ménages débiteurs hypothécaires	Owner's major payments as a percentage of household income(1) Principales dépenses de propriété en tant que pourcentage du revenu du ménage(1)	
			30% or less 30% ou moins	More than 30% Plus de 30%
Total		2,813,965	2,212,655	601,310
	%	100	79	21
Less than \$5,000 - Moins de \$5,000		62,875	750	62,125
	%	100	1	99
\$ 5,000-\$ 9,999		115,350	17,205	98,145
	%	100	15	85
10,000- 14,999		185,295	71,510	113,785
	%	100	39	61
15,000- 19,999		290,115	176,655	113,460
	%	100	61	39
20,000- 24,999		407,120	316,570	90,550
	%	100	78	22
25,000- 29,999		424,790	369,445	55,355
	%	100	87	13
30,000- 34,999		380,110	349,160	30,955
	%	100	92	8
35,000- 44,999		499,005	474,105	24,900
	%	100	95	5
\$45,000 and over - et plus		449,300	437,260	12,040
	%	100	97	3

(1) Excludes households with negative or no household income in 1980.

(1) Sont exclus les ménages dont le revenu est nul ou qui n'ont eu aucun revenu en 1980.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Accessibilité (coût excessif du logement)

Bien qu'on n'ait pas encore de définition précise de la notion de l'accessibilité à la propriété, les chercheurs qui se penchent sur les questions relatives au logement utilisent souvent le rapport coût du logement-revenu comme indice des problèmes d'accessibilité. Dès qu'un ménage dépense plus de 30% de son revenu au titre du logement, il est probable qu'il ait des problèmes d'accessibilité, à moins que ces dépenses ne soient faites délibérément.

Le tableau 17 fournit la proportion de ménages débiteurs hypothécaires dont les dépenses principales de propriété(3) dépassent 30% du revenu du

(3) Pour le détail des principales dépenses de propriété, voir la section III, sous-section "Principales dépenses de propriété", du présent rapport.

in excess of 30% of household income and those who paid within the 30% limit. Note that, as household income increased, the likelihood of falling within the more than 30% shelter cost category decreased. Households with incomes of \$30,000 or more had a probability of 0.08 or less of spending more than 30% of household income on shelter. For households with incomes less than \$15,000, the probability was much greater than 50-50. Specifically, 61% of households with incomes of \$10,000-\$14,999, 85% of those with \$5,000-\$9,999 and 99% of those with less than \$5,000 were in the over 30% shelter cost category. This inverse correlation between household income and shelter cost reinforces the belief that, this like other housing problems, is income-related.

Composite Housing Needs

This subsection combines physical inadequacy, crowding and affordability into a comprehensive measure to analyze housing needs. It identifies all households with at least one of these housing problems. As mentioned, the statistical indicators do not measure the number of households truly in need, only those that might **potentially** be having problems.(4) The data, therefore, can provide only a broad and all encompassing perspective on Canadian housing problems.

Note that in Table 18 the number of households in the composite group is larger than any of the three components, but smaller than the sum of the components. Some households had more than one type of housing problem. About 35% of all home-owners in Canada had a potential housing problem. Twenty-three per cent cited repair problems, while 15% had potential affordability problems (and some of these must have had both). Only 2% were classified as crowded.

(4) For example, households should not be considered as truly experiencing housing problems if they have only one or two minor home repair problems, if they voluntarily choose to spend more than 30% of their income on shelter, or if they are, by conventional standards, overcrowded but not financially needy. Rather, some fraction of these households would represent the true number of mortgagor households actually experiencing housing difficulties. Some still smaller fraction would represent the households with severe problems, problems which they themselves could not cope with.

ménage et de ceux dont ces dépenses se situent dans la limite de 30%, selon les diverses tranches de revenu. À noter qu'au fur et à mesure que le revenu du ménage s'accroît, la probabilité que les dépenses au titre du logement soient supérieures à 30% du revenu diminue. Dans le cas des ménages ayant un revenu de \$30,000 et plus, cette probabilité est de 0.08 ou moins. Dans le cas des ménages dont le revenu est inférieur à \$15,000, elle est beaucoup plus grande que 50-50. Plus précisément, 61% des ménages qui ont un revenu entre \$10,000 et \$14,999, 85% de ceux dont le revenu est de \$5,000 à \$9,999 et 99% de ceux qui disposent de moins de \$5,000 dépensent plus de 30% au titre du logement. Ce rapport inverse entre le revenu du ménage et les dépenses de logement confirme l'hypothèse que ce problème, tout comme d'autres, est lié au revenu.

Besoins composites en matière de logement

Dans la présente sous-section, les problèmes liés à la logeabilité du logement, au surpeuplement et à l'accessibilité à la propriété sont combinés en une mesure globale en vue d'analyser les besoins en matière de logement. Ceci permet de déterminer tous les ménages qui font face à au moins un de ces problèmes. Tel qu'il a déjà été mentionné, on ne peut pas mesurer le nombre de ménages dont la situation est réellement précaire à l'aide d'indicateurs statistiques, mais seulement ceux qui pourraient **éventuellement** avoir des problèmes(4). En conséquence, les données servent uniquement à donner une idée générale des problèmes liés au logement au Canada.

Les données du tableau 18 indiquent que le nombre de ménages classés dans la catégorie "problèmes composites" est supérieur à celui des ménages appartenant aux trois autres catégories, mais inférieur à la somme de ces catégories. Dans certains cas, les ménages ont plus d'un type de problèmes. Environ 35% de l'ensemble des propriétaires au Canada ont un problème éventuel relié au logement. Vingt-trois pour cent ont déclaré que leur logement nécessite des réparations, alors que 15% ont des problèmes d'accessibilité (et certains d'entre eux font face aux deux problèmes). Seulement 2% des logements ont été classés comme étant surpeuplés.

(4) Par exemple, on ne peut considérer que des problèmes liés au logement existent réellement si un logement requiert seulement une ou deux réparations mineures, si des ménages décident délibérément de consacrer plus de 30% de leur revenu au titre du logement, ou si, selon les normes conventionnelles, ils occupent des logements surpeuplés sans pour autant être gênés sur le plan financier. En réalité, seulement une fraction de ces ménages représenterait le nombre réel de ménages débiteurs hypothécaires qui éprouvent des difficultés en matière de logement. Une fraction encore plus petite correspondrait aux ménages qui ont de graves problèmes, c.-à-d. des problèmes qu'ils ne seraient pas en mesure de régler sans aide.

TABLE 18. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With Repair, Crowding, Affordability and Composite Problems by Mortgage Status, Canada, 1981

TABLEAU 18. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant et qui ont des problèmes de réparation, de surpeuplement et d'accessibilité ainsi que des problèmes composites, selon la situation hypothécaire, Canada, 1981

Mortgage status	With repair problems	With crowding problems	With affordability problems	With composite problems
Situation hypothécaire	Ayant des problèmes de réparation	Ayant des problèmes de surpeu- plement	Ayant des problèmes d'accessi- bilité	Ayant des problèmes composites
Total households - Total des ménages	1,117,595	111,270	723,925	1,699,435
	% 23	2	15	35
Mortgagor households - Ménages débiteurs hypothécaires	609,530	62,260	601,310	1,085,905
	% 22	2	21	39
Non-mortgagor households - Ménages non débiteurs hypothécaires	508,065	49,005	122,615	613,530
	% 24	2	6	29

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Table 18 also provides a comparison of mortgagor and non-mortgagor households. For repair problems, the relative difference between mortgagor and non-mortgagor households was very small: 22% for mortgagors versus 24% for non-mortgagors. For crowding problems, the proportion of households affected was identical for both groups, about 2%. In the case of affordability and composite problems, the proportions of mortgagor and non-mortgagor households affected were considerably different. Mortgagors were three to four times more likely to have potential affordability problems. In the composite-housing problem group, the proportion of mortgagors was ten percentage points higher.

Figure 7 presents the proportions of mortgagor households with and without composite housing problems by province and territory. Prince Edward Island and Nova Scotia had the highest proportions with composite housing problems (47% and 46%, respectively). The Yukon had the lowest proportion with composite housing problems (36%).

On trouve également au tableau 18 une comparaison entre les ménages débiteurs hypothécaires et non débiteurs hypothécaires. Dans le cas de logements nécessitant des réparations, l'écart relatif entre les deux groupes de ménage est très faible: 22% pour les ménages débiteurs hypothécaires contre 24% pour ceux qui sont non débiteurs hypothécaires. Pour ce qui est des problèmes de surpeuplement, la proportion des ménages auxquels ces problèmes s'appliquent est identique pour les deux groupes, soit environ 2%. Dans le cas des problèmes d'accessibilité et des problèmes composites, il y a un écart considérable dans la proportion de ménages débiteurs hypothécaires et non débiteurs hypothécaires. Les ménages débiteurs hypothécaires sont de trois à quatre fois plus susceptibles d'avoir des problèmes d'accessibilité. Dans la catégorie des problèmes composites, la proportion de ces derniers est plus élevée de dix points de pourcentage.

La figure 7 présente les proportions de ménages débiteurs hypothécaires qui ont ou n'ont pas de problèmes composites liés au logement selon la province et le territoire. Les proportions des problèmes composites les plus fortes sont celles de l'île-du-Prince-Édouard et de la Nouvelle-Écosse (47% et 46% respectivement). Le Yukon présente la plus faible (36%). Néanmoins,

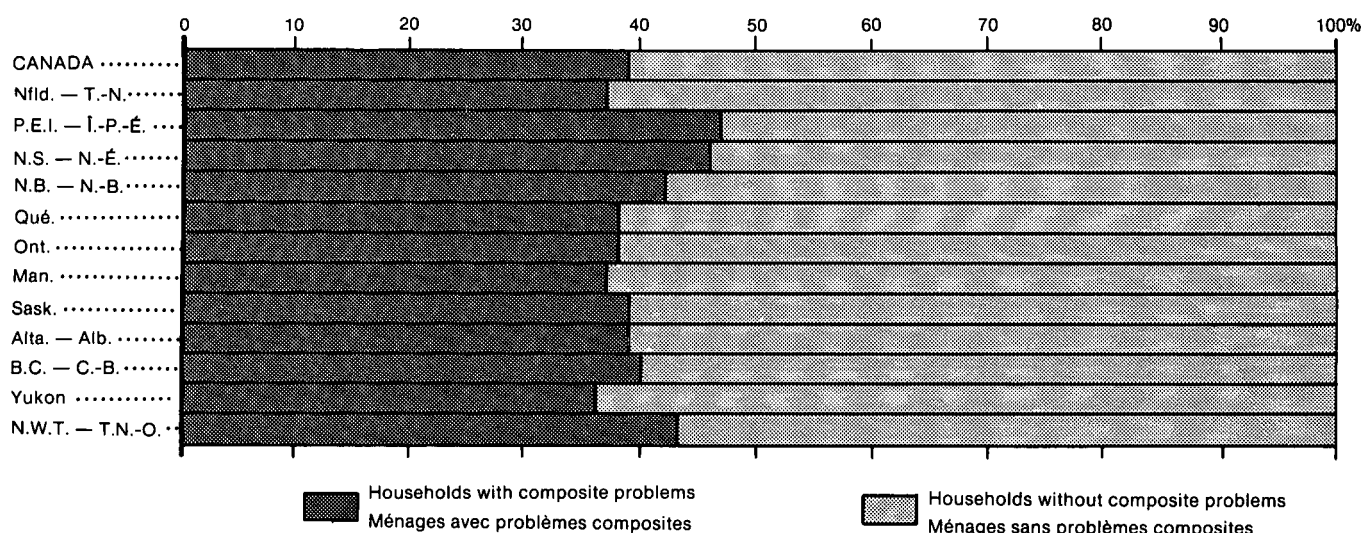
Nevertheless, differences among provinces were not that striking. As can be seen from the graph, most provinces and territories exhibited the same pattern. Also, proportional differences from the Canada total of 39% were generally slight - at most eight percentage points above and three percentage points below the national figure.

les écarts entre les provinces ne sont pas très marqués. Comme on peut le voir dans le diagramme, la répartition est la même pour la plupart des provinces et des territoires. De même, l'écart proportionnel par rapport au total de 39% pour le Canada est généralement faible: pas plus de huit points de pourcentage au-dessus et de trois points de pourcentage au-dessous de la proportion enregistrée à l'échelle nationale.

Figure 7

Private, Non-farm, Owner-occupant Households⁽¹⁾ With a Mortgage, Showing Composite Housing Problems, Canada, Provinces and Territories, 1981

Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant⁽¹⁾, selon les problèmes composites liés au logement, Canada, provinces et territoires, 1981



(1) Excludes households with negative or no household income in 1980.

(1) Sont exclus les ménages dont le revenu est nul ou qui n'ont eu aucun revenu en 1980.

Note: See Appendix M for tabular data.

Nota: Voir les données totalisées à l'annexe M.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

Table 19 displays the relationship between composite housing problems and household income levels. The proportion of mortgagor households with potential housing problems increased as levels of income decreased. Specifically, the incidence of housing problems ranged from 99% for household income levels of less than \$5,000 to 20% for household income levels of \$45,000 and over. Within this range, the majority of mortgagor households were without problems until the level of income dropped to below \$20,000. The proportion of households having composite housing problems began to exceed 50% starting in the household income range of \$15,000-\$19,999. This probability

Le tableau 19 présente le rapport entre les problèmes composites liés au logement selon la tranche de revenu du ménage. La proportion des ménages débiteurs hypothécaires pouvant avoir des problèmes liés au logement augmente au fur et à mesure que leur revenu diminue. Plus précisément, l'incidence des problèmes liés au logement varie de 99% lorsque le revenu du ménage est inférieur à \$5,000 à 20% lorsqu'il est de \$45,000 ou plus. À l'intérieur de cette fourchette, la majorité des ménages débiteurs hypothécaires n'ont pas de problèmes tant que leur revenu se situe au-dessus de \$20,000. La proportion de ménages ayant des problèmes composites commence à dépasser 50% à partir de la tranche de revenu de \$15,000 à 19,999. Elle est encore plus élevée à l'échelon

TABLE 19. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by 1980 Household Income, Showing Composite Housing Problems, Canada, 1981

TABLEAU 19. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le revenu du ménage en 1980, par problèmes composites liés au logement, Canada, 1981

Household income (1980)		Total mortgagor households(1)	Households with composite problems	Households without composite problems
Revenu du ménage (1980)		Total des ménages débiteurs hypothé- caires(1)	Ménages avec problèmes composites	Ménages sans problèmes composites
Total		2,813,965	1,085,905	1,728,065
	%	100	39	61
Less than \$5,000 - Moins de \$5,000		62,875	62,445	435
	%	100	99	1
\$ 5,000-\$ 9,999		115,350	104,220	11,130
	%	100	90	10
10,000- 14,999		185,295	137,855	47,440
	%	100	74	26
15,000- 19,999		290,115	166,465	123,650
	%	100	57	43
20,000- 24,999		407,120	171,730	235,390
	%	100	42	58
25,000- 29,999		424,790	137,200	287,595
	%	100	32	68
30,000- 34,999		380,110	103,200	276,920
	%	100	27	73
35,000- 44,999		499,005	114,020	384,985
	%	100	23	77
\$45,000 and over - et plus		449,300	88,780	360,520
	%	100	20	80

(1) Excludes households with negative or no household income in 1980.

(1) Sont exclus les ménages dont le revenu est nul ou qui n'ont eu aucun revenu en 1980.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

increased even more at the lower end of the household income scale. It would appear that one could use the \$20,000 household income level as an implicit cut-off to estimate the likelihood of households having housing problems. Households with incomes less than \$20,000 were more likely than not to have housing needs.

This section has examined mortgagors potentially facing housing problems, such as housing adequacy or state of repair, affordability or shelter cost-to-income ratio and crowding, or number of persons per room. In addition, a composite measure of housing problems was employed. The section also examined the relationship between household income and these housing problems.

inférieur de l'échelle de revenu. Il apparaît donc que le revenu du ménage de \$20,000 pourrait être utilisé comme seuil implicite pour estimer la possibilité que des ménages aient éventuellement des problèmes liés au logement. Les ménages ayant un revenu inférieur à \$20,000 sont plus susceptibles d'avoir des besoins en matière de logement que de ne pas en avoir.

Dans la présente section, nous avons examiné la situation des débiteurs hypothécaires qui pourraient éventuellement avoir des problèmes liés au logement, notamment des problèmes relatifs à la logeabilité du logement (réparations nécessaires), à l'accessibilité (rapport coût du logement-revenu) et au surpeuplement (nombre de personnes par pièce). Nous avons aussi utilisé une mesure composite des problèmes précités et examiné le rapport entre le revenu du ménage et ces problèmes.

The results indicate that about 22% of mortgagors reported major or minor repair problems. If one looks at affordability problems, 21% fell into this category. If one, however, defines housing problems in terms of crowding, only 2% would compose the problem group.

The difficulty with these three approaches is that each one is uni-dimensional. Other types of problems which might have existed in the same household are not considered. Nor does one obtain an overall picture of housing need by focussing on only one type of housing problem.

The advantage of the composite approach is that it identifies all households that are potentially experiencing housing problems, regardless of the specific nature of their problem. This is useful if the focus of attention is households in need rather than a particular housing problem. By using the composite approach, we thus find that 39% of all mortgagor households could be considered to have a potential problem, of one type or another. In terms of providing an indication of which households might be in difficulty, the composite approach is obviously preferable.

Cross-classification by level of household income has shown that housing problems are more common among lower income groups. This general tendency was to be expected, of course. With less disposable income in the first place, they must pay proportionately more of their net income for housing and are likely to experience either affordability problems or to forego needed repairs. However, the magnitude of reported housing problems among the lower income groups was noteworthy. Using the composite indicator, more than half of all households with incomes less than \$20,000 and 99% of those with incomes less than \$5,000 were classed as having potential housing problems.

Les résultats indiquent que 22% des débiteurs hypothécaires ont déclaré que leur logement nécessitait des réparations mineures ou majeures. Des problèmes d'accessibilité ont été déclarés par 21% des débiteurs hypothécaires. Par contre, seulement 2% des ménages ont un problème de surpeuplement.

La difficulté que présentent ces trois approches est que chacune d'elles est unidimensionnelle. D'autres genres de problèmes qui peuvent se poser à un même ménage ne sont pas pris en considération. Cette façon de procéder ne permet pas non plus d'avoir une vue d'ensemble des besoins en matière de logement du fait qu'un seul genre de problème est observé.

L'avantage de l'approche composite réside dans le fait qu'elle permet d'identifier tous les ménages qui pourraient éventuellement faire face à des problèmes liés au logement, quelle que soit la nature de leur problème. C'est très utile si l'on désire observer les ménages dont la situation est précaire plutôt qu'un problème de logement particulier. En utilisant la méthode composite, nous constatons que 39% de l'ensemble des ménages débiteurs hypothécaires pourraient être considérés comme ayant éventuellement un problème d'un genre ou d'un autre. C'est donc la méthode composite qui permet le mieux de déterminer quels sont les ménages qui pourraient être en difficulté.

Le classement recoupé selon la tranche de revenu du ménage indique que les problèmes liés au logement sont plus courants parmi les ménages qui ont le revenu le plus faible. En réalité, cette tendance générale n'a rien d'inattendu. Comme leur revenu disponible est moindre au départ, ces ménages doivent consacrer une part proportionnellement plus grande de leur revenu net au titre du logement et sont plus susceptibles d'avoir des problèmes d'accessibilité ou de ne pas être en mesure d'effectuer les réparations qui s'imposent. Il convient toutefois d'apporter une attention particulière à l'importance des problèmes déclarés par les ménages appartenant aux tranches de revenu les plus faibles. Le résultat des calculs effectués à l'aide de la mesure composite indique que plus de la moitié des ménages ayant un revenu inférieur à \$20,000 et 99% de ceux dont le revenu est inférieur à \$5,000 peuvent être considérés comme pouvant avoir des problèmes liés au logement.

APPENDICES

ANNEXES

APPENDIX A. Population Aged Five Years and Over, Showing Net Internal Migration, 1976-1981

ANNEXE A. Population âgée de cinq ans et plus, selon la migration interne nette, 1976-1981

Provinces and territories	Net internal population migration, (1) 1976-1981
Provinces et territoires	Migration interne nette de la population(1), 1976-1981

Newfoundland - Terre-Neuve	-19,835
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	-10
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	-8,420
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	-8,510
Québec	-141,725
Ontario	-78,065
Manitoba	-43,585
Saskatchewan	-5,825
Alberta	197,645
British Columbia - Colombie-Britannique	110,930
Yukon	-550
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	-2,055

(1) (From different province) - (to different province) = (net internal migration, 1976-1981).

(1) (En provenance d'une autre province) - (à destination d'une autre province) = (migration interne nette, 1976-1981).

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-907, Table 1.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, n° 92-907 au catalogue, tableau 1.

APPENDIX B. Occupied Private, Non-farm Dwellings, Showing Tenure Status, Canada, Provinces and Territories, 1971 and 1981

ANNEXE B. Logements privés non agricoles occupés, selon le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 1971 et 1981

	1971		1981		1981 minus 1971
	Number		Number		
	Nombre		Nombre		1981 moins 1971
		%		%	%
Canada					
Total	5,674,960	100	8,046,330	100	
Owned - Possédés	3,309,060	58	4,917,425	61	+3
Rented - Loués	2,365,900	42	3,128,905	39	
Newfoundland - Terre-Neuve					
Total	108,935	100	148,225	100	
Owned - Possédés	86,960	80	119,505	81	+1
Rented - Loués	21,975	20	28,720	19	
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard					
Total	23,065	100	35,265	100	
Owned - Possédés	16,095	70	26,160	74	+4
Rented - Loués	6,970	30	9,105	26	
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse					
Total	200,455	100	269,990	100	
Owned - Possédés	141,045	70	192,175	71	+1
Rented - Loués	59,410	30	77,815	29	
New Brunswick - Nouveau-Brunswick					
Total	151,515	100	212,165	100	
Owned - Possédés	103,625	68	154,980	73	+5
Rented - Loués	47,890	32	57,185	27	
Québec					
Total	1,535,130	100	2,138,445	100	
Owned - Possédés	698,195	45	1,123,880	53	+8
Rented - Loués	836,935	55	1,014,565	47	
Ontario					
Total	2,126,810	100	2,906,365	100	
Owned - Possédés	1,311,625	62	1,819,140	63	+1
Rented - Loués	815,185	38	1,087,225	37	

See note at end of table.

Voir nota à la fin du tableau.

APPENDIX B. Occupied Private, Non-farm Dwellings, Showing Tenure Status, Canada, Provinces and Territories, 1971 and 1981 - Concluded

ANNEXE B. Logements privés non agricoles occupés, selon le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 1971 et 1981 - fin

	1971		1981		1981 minus 1971
	Number		Number		1981 moins de 1971
	Nombre		Nombre		
		%		%	%
Manitoba					
Total	255,505	100	335,770	100	
Owned - Possédés	159,920	63	214,340	64	+1
Rented - Loués	95,585	37	121,430	36	
Saskatchewan					
Total	208,190	100	286,260	100	
Owned - Possédés	139,575	67	198,520	69	+2
Rented - Loués	68,615	33	87,740	31	
Alberta					
Total	405,260	100	711,915	100	
Owned - Possédés	242,800	50	433,865	61	+1
Rented - Loués	162,460	40	278,050	39	
British Columbia - Colombie-Britannique					
Total	647,425	100	982,815	100	
Owned - Possédés	404,805	63	629,250	64	+1
Rented - Loués	242,620	37	354,565	36	
Yukon					
Total	5,090	100	7,580	100	
Owned - Possédés	2,555	50	3,990	53	+3
Rented - Loués	2,535	50	3,590	47	
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest					
Total	7,575	100	11,525	100	
Owned - Possédés	1,860	25	2,610	23	-2
Rented - Loués	5,715	75	8,915	77	

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1971 Census of Canada, unpublished tabulations on microfilm, roll numbers 500-190 and 500-346 and 1981 Census of Canada, Catalogue 92-932, Tables 5 and 6.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1971, totalisations non publiées enregistrées sur microfilm, rouleaux n^{os} 500-190 et 500-346 et recensement du Canada de 1981, n^o 92-932 au catalogue, tableaux 5 et 6.

APPENDIX C. Occupied Private Dwellings by Tenure, Showing Period of Construction, Canada and Yukon, 1981

ANNEXE C. Logements privés occupés, selon le mode d'occupation, par période de construction, Canada et Yukon, 1981

	Total occupied private dwellings		Period of construction			
	Total des logements privés occupés		Période de construction			
			1970 or before		1971-1981(1)	
			1970 ou avant			
	Number		Number		Number	
	Nombre		Nombre		Nombre	
		%		%		%
Canada						
Total	8,281,530	100	5,594,045	68	2,687,490	32
Owned - Possédés	5,141,930	100	3,446,790	67	1,695,135	33
Rented - Loués	3,139,600	100	2,147,255	68	992,350	32
Yukon						
Total	7,585	100	3,675	48	3,910	52
Owned - Possédés	4,000	100	1,685	42	2,310	58
Rented - Loués	3,590	100	1,995	56	1,595	44

(1) Includes the first five months only of 1981.

(1) Comprend seulement les cinq premiers mois de l'année 1981.

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-932, Table 1.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, n° 92-932 au catalogue, tableau 1.

APPENDIX D. Private, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, Urban Size Groups and Rural Areas, 1981

ANNEXE D. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales, 1981

	Total households		Mortgage status			
	Total des ménages		Situation hypothécaire			
			With a mortgage		Without a mortgage	
			Avec hypothèque		Sans hypothèque	
	Number		Number		Number	
	Nombre		Nombre		Nombre	
		%		%		%
Canada	4,917,425	100	2,823,810	57	2,093,620	43
Urban - Régions urbaines:						
500,000 and over - et plus	1,840,560	100	1,192,105	65	648,460	35
100,000-499,999	538,905	100	331,060	61	207,840	39
30,000- 99,999	420,445	100	262,620	62	157,830	38
10,000- 29,999	331,750	100	197,080	59	134,670	41
5,000- 9,999	173,080	100	94,025	54	79,050	46
2,500- 4,999	180,170	100	89,495	50	90,680	50
1,000- 2,499	163,315	100	71,165	44	92,150	56
Rural - Régions rurales	1,269,200	100	586,255	46	682,945	54

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX E. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage by Sex of Household Maintainer, Showing Age, Canada, Provinces and Territories, 1981

ANNEXE E. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le sexe du soutien du ménage, par âge, Canada, provinces et territoires, 1981

	Age of household maintainer - Âge du soutien du ménage						65 and over 65 et plus
	Total	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	
Canada	2,823,810	101,830	904,305	852,600	562,455	297,085	105,530
Male - Hommes	2,468,465	85,285	804,290	758,515	493,600	250,445	76,330
Female - Femmes	355,340	16,545	100,010	94,085	68,860	46,640	29,200
Newfoundland - Terre-Neuve	41,875	1,965	17,210	12,340	6,050	3,125	1,190
Male - Hommes	38,945	1,820	16,335	11,680	5,580	2,685	850
Female - Femmes	2,925	145	875	660	465	435	345
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	12,540	665	4,465	3,350	2,150	1,345	570
Male - Hommes	10,985	590	4,055	2,955	1,875	1,125	380
Female - Femmes	1,555	70	410	395	270	215	195
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	92,330	3,885	30,605	26,665	16,710	10,280	4,190
Male - Hommes	81,540	3,345	27,810	23,975	14,865	8,605	2,940
Female - Femmes	10,790	540	2,800	2,680	1,845	1,675	1,245
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	79,270	3,460	28,330	22,410	12,890	8,685	3,490
Male - Hommes	70,915	3,140	26,130	20,435	11,350	7,420	2,440
Female - Femmes	8,355	320	2,200	1,975	1,540	1,270	1,050
Québec	694,445	18,535	219,310	222,915	142,260	69,190	22,235
Male - Hommes	622,995	15,740	201,360	202,995	127,305	59,185	16,410
Female - Femmes	71,450	2,795	17,950	19,920	14,955	10,000	5,825
Ontario	1,041,285	29,175	314,435	320,165	220,320	116,825	40,360
Male - Hommes	901,100	23,985	275,420	281,760	192,330	98,685	28,910
Female - Femmes	140,190	5,185	39,015	38,410	27,990	18,135	11,450
Manitoba	106,765	4,965	36,770	30,390	19,685	11,065	3,895
Male - Hommes	93,620	4,180	32,510	27,265	17,395	9,410	2,850
Female - Femmes	13,150	785	4,260	3,125	2,290	1,650	1,040
Saskatchewan	95,115	7,085	33,780	23,735	16,665	9,390	4,450
Male - Hommes	83,280	6,180	30,205	21,160	14,495	7,895	3,340
Female - Femmes	11,830	905	3,570	2,580	2,170	1,495	1,110
Alberta	289,895	17,405	103,545	80,610	53,705	26,290	8,345
Male - Hommes	252,295	14,535	91,650	71,440	46,775	21,750	6,145
Female - Femmes	37,605	2,865	11,895	9,170	6,930	4,535	2,205
British Columbia - Colombie-Britannique	366,540	14,515	114,395	108,795	71,450	40,630	16,750
Male - Hommes	309,560	11,615	97,580	93,790	61,120	33,435	12,020
Female - Femmes	56,980	2,900	16,820	15,010	10,330	7,195	4,730
Yukon	2,485	95	955	825	395	180	30
Male - Hommes	2,130	75	805	705	350	165	30
Female - Femmes	360	20	155	125	40	15	-
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	1,265	85	500	390	175	85	20
Male - Hommes	1,110	75	435	355	155	70	15
Female - Femmes	155	5	70	35	20	10	-

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX F. Private, Non-farm, Owner-occupant Households by Age and Sex of Household Maintainer, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

ANNEXE F. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement leur appartenant, selon l'âge et le sexe du soutien du ménage, par situation hypothécaire, Canada, 1981

Age and sex of household maintainer Âge et sexe du soutien du ménage	Total households Total des ménages		Mortgage status Situation hypothécaire			
			With a mortgage Avec hypothèque		Without a mortgage Sans hypothèque	
			Number Nombre		Number Nombre	
			%		%	
Canada						
Total	4,917,425	100	2,823,810	57	2,093,615	43
Male - Hommes	4,070,815	100	2,468,465	61	1,602,350	39
Female - Femmes	846,605	100	355,340	42	491,265	58
15-24:						
Total	119,165	100	101,830	85	17,335	15
Male - Hommes	98,400	100	85,285	87	13,115	13
Female - Femmes	20,760	100	16,545	80	4,215	20
25-34:						
Total	1,026,555	100	904,305	88	122,250	12
Male - Hommes	909,845	100	804,290	88	105,555	12
Female - Femmes	116,710	100	100,010	86	16,700	14
35-44:						
Total	1,095,100	100	852,600	78	242,500	22
Male - Hommes	969,040	100	758,515	78	210,525	22
Female - Femmes	126,055	100	94,085	75	31,970	25
45-54:						
Total	978,905	100	562,455	57	416,450	43
Male - Hommes	844,855	100	493,600	58	351,255	42
Female - Femmes	134,055	100	68,860	51	65,195	49
55-64:						
Total	844,095	100	297,085	35	547,010	65
Male - Hommes	678,150	100	250,445	37	427,705	63
Female - Femmes	165,945	100	46,640	28	119,305	72
65 and over - et plus:						
Total	853,610	100	105,530	12	748,080	88
Male - Hommes	570,525	100	76,330	13	494,195	87
Female - Femmes	283,085	100	29,200	10	253,885	90

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX G. Total Husband-wife Family Households Without Additional Persons in Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Age of Wife and Presence or Absence of Children, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

ANNEXE G. Total des ménages constitués d'une famille époux-épouse, sans autres personnes, qui occupent un logement privé non agricole leur appartenant, selon l'âge de l'épouse et la présence ou l'absence d'enfants, par situation hypothécaire, Canada, 1981

Age of wife and presence or absence of children Âge de l'épouse et présence ou absence d'enfants		Total husband-wife family households without additional persons Total des ménages époux-épouse sans autres personnes	Mortgage status Situation hypothécaire	
			With a mortgage Avec hypothèque	Without a mortgage Sans hypothèque
Total		3,598,780	2,243,560	1,355,215
	%	100	62	38
Less than 35 - Moins de 35		1,188,310	1,036,445	151,865
	%	100	87	13
35-44		863,490	637,945	225,550
	%	100	74	26
45-54		688,030	362,960	325,070
	%	100	53	47
55-64		539,985	166,375	373,610
	%	100	31	69
65 and over - et plus		318,960	39,840	279,120
	%	100	12	88
With children at home - Avec enfants à la maison:				
Total		2,465,785	1,749,495	716,285
	%	100	71	29
Less than 35 - Moins de 35		928,015	801,070	126,945
	%	100	86	14
35-44		797,090	590,580	206,510
	%	100	74	26
45-54		513,870	282,030	231,845
	%	100	55	45
55-64		193,050	69,735	123,315
	%	100	36	64
65 and over - et plus		33,755	6,080	27,670
	%	100	18	82

See note at end of table.

Voir nota à la fin du tableau.

APPENDIX G. Total Husband-wife Family Households Without Additional Persons in Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Age of Wife and Presence or Absence of Children, Showing Mortgage Status, Canada, 1981 - Concluded

ANNEXE G. Total des ménages constitués d'une famille époux-épouse, sans autres personnes, qui occupent un logement privé non agricole leur appartenant, selon l'âge de l'épouse et la présence ou l'absence d'enfants, par situation hypothécaire, Canada, 1981 - fin

Age of wife and presence or absence of children Âge de l'épouse et présence ou absence d'enfants	Total husband-wife family house- holds without additional persons Total des ménages époux-épouse sans autres personnes	Mortgage status Situation hypothécaire	
		With a mortgage Avec hypothèque	Without a mortgage Sans hypothèque
Children no longer at home - Enfants ayant quitté la maison:			
Total	706,730	201,015	505,720
%	100	28	72
Less than 35 - Moins de 35	10,305	8,520	1,785
%	100	83	17
35-44	21,455	14,825	6,630
%	100	69	31
45-54	138,390	64,495	73,895
%	100	47	53
55-64	298,540	84,655	213,890
%	100	28	72
65 and over - et plus	238,045	28,520	209,530
%	100	12	88
Childless - Sans enfants:			
Total	426,260	293,055	133,210
%	100	69	31
Less than 35 - Moins de 35	249,995	226,855	23,140
%	100	91	9
35-44	44,945	32,535	12,415
%	100	72	28
45-54	35,765	16,440	19,330
%	100	46	54
55-64	48,395	11,990	36,405
%	100	25	75
65 and over - et plus	47,160	5,235	41,920
%	100	11	89

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX H. Lone-parent, One-family, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

ANNEXE H. Ménages unifamiliaux non agricoles constitués d'une famille monoparentale qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, 1981

Age of lone parent Âge du parent seul		Total	Mortgage status Situation hypothécaire	
			With a mortgage Avec hypothèque	Without a mortgage Sans hypothèque
Total		239,980	123,085	116,900
	%	100	51	49
Less than 35 - Moins de 35	%	26,320	21,600	4,720
		100	82	18
35-44	%	55,000	41,245	13,755
		100	75	25
45-54	%	62,980	35,020	27,960
		100	56	44
55-64	%	47,835	16,875	30,960
		100	35	65
65 and over - et plus	%	47,850	8,345	39,505
		100	17	83

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX I. One-person, Non-farm, Owner-occupant Households, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

ANNEXE I. Ménages non agricoles d'une personne qui occupent un logement leur appartenant, selon la situation hypothécaire, Canada, 1981

Age of person Age de la personne		Total	Mortgage status Situation hypothécaire	
			With a mortgage Avec hypothèque	Without a mortgage Sans hypothèque
Total		522,410	162,795	359,615
	%	100	31	69
Less than 35 - Moins de 35		69,545	55,755	13,790
	%	100	80	20
35-44		43,985	31,770	12,215
	%	100	72	28
45-54		55,625	25,665	29,960
	%	100	46	54
55-64		106,030	26,975	79,060
	%	100	25	75
65 and over - et plus		247,225	22,625	224,595
	%	100	9	91

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX J. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings by Expected Dwelling Value, Showing Mortgage Status, Canada, 1981

ANNEXE J. Logements privés non agricoles occupés par leur propriétaire, selon la valeur estimative du logement, par situation hypothécaire, Canada, 1981

Expected dwelling value Valeur estimative du logement	Total dwellings/ households Total des logements/ménages		Mortgage status Situation hypothèque			
			With a mortgage Avec hypothèque		Without a mort- gage Sans hypothèque	
	Number Nombre		Number Nombre		Number Nombre	
	%		%		%	
Canada, total	4,917,425	100	2,823,810	57	2,093,620	43
Less than \$20,000 - Moins de \$20,000	348,220	100	140,235	40	207,990	60
\$ 20,000-\$ 34,999	536,385	100	216,035	40	320,350	60
35,000- 49,999	937,570	100	531,655	57	405,910	43
50,000- 64,999	911,080	100	545,535	60	365,540	40
65,000- 79,999	608,705	100	391,810	64	216,900	36
80,000- 99,999	546,855	100	357,785	65	189,070	35
100,000- 199,999	817,695	100	523,840	64	293,860	36
\$200,000 and over - et plus	210,910	100	116,910	55	94,000	45
Average value - Valeur moyenne	\$73,955		\$77,637		\$68,989	
Median value - Valeur médiane	\$60,479		\$64,406		\$54,618	

Note: Calculations are based on rounded data.

Nota: Les calculs sont basés sur des données arrondies.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX K. Owner-occupied, Private, Non-farm Dwellings With a Mortgage, Showing Condition of Dwelling, Canada, Provinces and Territories, 1981

ANNEXE K. Logements privés non agricoles hypothéqués, occupés par leur propriétaire, selon l'état du logement, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total mortgaged dwellings	Dwellings in need of		
		État des logements		
	Total des logements hypothéqués	Regular maintenance only	Minor repairs	Major repairs
		Entretien régulier seulement	Répara- tions mineures	Répara- tions majeures
Canada	2,823,810	2,214,270	462,705	146,830
	% 100	78	16	5
Newfoundland - Terre-Neuve	41,875	33,770	6,140	1,965
	% 100	81	15	5
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	12,545	9,020	2,555	965
	% 100	72	20	8
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	92,335	64,015	21,045	7,275
	% 100	69	23	8
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	79,270	57,645	15,420	6,195
	% 100	73	19	8
Québec	694,440	541,105	109,190	44,145
	% 100	78	16	6
Ontario	1,041,285	811,400	179,215	50,670
	% 100	78	17	5
Manitoba	106,765	83,880	17,710	5,180
	% 100	79	17	5
Saskatchewan	95,110	75,150	15,360	4,600
	% 100	79	16	5
Alberta	289,895	242,085	38,250	9,565
	% 100	84	13	3
British Columbia - Colombie-Britannique	366,540	293,210	57,230	16,095
	% 100	80	16	4
Yukon	2,485	2,025	365	95
	% 100	81	15	4
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	1,260	970	220	70
	% 100	77	18	6

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX L. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Persons per Room, Canada, Provinces and Territories, 1981

ANNEXE L. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon le nombre de personnes par pièce, Canada, provinces et territoires, 1981

		Total mortgagor households	Persons per room			
			Nombre de personnes par pièce			
			0.5 or less			More than 1.5
		Total des ménages débiteurs hypothécaires		0.6-1.0	1.1-1.5	
			0.5 or less			More than 1.5
			0.5 ou moins			Plus de 1.5
<hr/>						
Canada		2,823,810	1,477,700	1,283,845	54,005	8,260
	%	100	52	45	2	-
Newfoundland - Terre-Neuve		41,875	16,965	22,500	2,085	325
	%	100	41	54	5	1
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard		12,545	5,425	6,445	575	95
	%	100	43	51	5	1
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse		92,335	42,520	46,460	2,950	400
	%	100	46	50	3	-
New Brunswick - Nouveau-Brunswick		79,270	33,950	41,940	2,975	405
	%	100	43	53	4	1
Québec		694,440	298,030	379,080	15,890	1,435
	%	100	43	55	2	-
Ontario		1,041,285	579,480	444,410	15,120	2,270
	%	100	56	43	1	-
Manitoba		106,765	54,455	49,615	2,310	390
	%	100	51	46	2	-
Saskatchewan		95,110	51,530	41,125	1,925	530
	%	100	54	43	2	1
Alberta		289,895	169,175	115,500	4,425	790
	%	100	58	40	2	-
British Columbia - Colombie-Britannique		366,540	224,250	135,090	5,635	1,570
	%	100	61	37	2	-
Yukon		2,485	1,320	1,085	70	15
	%	100	53	44	3	1
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest		1,260	600	585	50	20
	%	100	48	46	4	2

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX M. Private, Non-farm, Owner-occupant Households With a Mortgage, Showing Composite Housing Problems, Canada, Provinces and Territories, 1981

ANNEXE M. Ménages privés non agricoles qui occupent un logement hypothéqué leur appartenant, selon les problèmes composites liés au logement, Canada, provinces et territoires, 1981

	Total mortgagor households(1)	Households with composite problems	Households without composite problems
	Total des ménages débiteurs hypothé- caires(1)	Ménages avec problèmes composites	Ménages sans problèmes composites
Canada	2,813,965	1,085,900	1,728,065
%	100	39	61
Newfoundland - Terre-Neuve	41,755	15,480	26,275
%	100	37	63
Prince Edward Island - Île-du-Prince-Édouard	12,510	5,835	6,680
%	100	47	53
Nova Scotia - Nouvelle-Écosse	92,115	42,080	50,040
%	100	46	54
New Brunswick - Nouveau-Brunswick	79,065	33,265	45,805
%	100	42	58
Québec	691,850	262,145	429,695
%	100	38	62
Ontario	1,037,760	390,220	647,545
%	100	38	62
Manitoba	106,445	38,940	67,505
%	100	37	63
Saskatchewan	94,805	36,640	58,165
%	100	39	61
Alberta	288,765	112,385	176,375
%	100	39	61
British Columbia - Colombie-Britannique	365,190	147,485	217,705
%	100	40	60
Yukon	2,450	890	1,555
%	100	36	64
Northwest Territories - Territoires du Nord-Ouest	1,255	540	710
%	100	43	57

(1) Excludes households with negative or no household income in 1980.

(1) Sont exclus les ménages dont le revenu est nul ou qui n'ont eu aucun revenu en 1980.

Source: Statistics Canada, 1981 Census of Canada, unpublished tabulation.

Source: Statistique Canada, recensement du Canada de 1981, totalisations non publiées.

APPENDIX N

Definition of Terms(1)

Age (Derived from Date of Birth)

Date of birth refers to the day, month and year of birth, collected for the purpose of determining the person's age as of the census reference date. Persons who were unable to give the exact date of birth were asked to give the best possible estimate.

Average Income

Refers to the weighted mean total income per unit of a particular group. Average income is calculated from unrounded data by dividing the aggregate income of the group by the number of units in that group.

Condition of Dwelling

Refers to whether, in the judgement of the respondent, the dwelling requires any repairs (excluding desirable remodelling or additions). The three categories of responses are: No, only regular maintenance; yes, minor repairs; yes, major repairs. Regular maintenance refers to painting, furnace cleaning, etc. Minor repairs refers to missing or loose floor tiles, bricks, or shingles, defective steps, railing or siding, etc. Major repairs refers to defective plumbing or electrical wiring, structural repairs to walls, floors or ceilings, etc.

Expected Dwelling Value (Value of Dwelling)

Refers to the amount expected by the owner if the dwelling were to be sold. Value of dwelling refers to the value of the entire dwelling, including the value of the land it is on and of any other structure such as a garage which is on the property. In the case of an owner-occupied dwelling within a multi-dwelling building, the value of dwelling is estimated by multiplying by 100 the amount of rent per month which could be obtained for that one dwelling.

(1) Adapted from the 1981 Census Dictionary.

ANNEXE N

Définition des termes(1)

Âge (Variable dérivée de la date de naissance)

Par date de naissance, on entend le jour, le mois et l'année de naissance aux fins d'établissement de l'âge du recensé au jour du recensement. Les personnes qui ne connaissaient pas la date exacte de leur naissance devaient donner la meilleure estimation possible.

Revenu moyen

Revenu total moyen pondéré de chaque unité d'un groupe particulier. Pour établir le revenu moyen à partir de données non arrondies, on divise le revenu agrégé du groupe par le nombre d'unités qui le composent.

État du logement

Sert à déterminer si, de l'avis du répondant, le logement a besoin de réparations (à l'exclusion des rénovations ou des rajouts souhaités). Les trois catégories de réponses sont: Non, seulement un entretien régulier; oui, des réparations mineures; oui, des réparations majeures. Par entretien régulier, on entend la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc.; les réparations mineures sont les travaux requis pour remplacer des carreaux de plancher détachés ou manquants, des briques descellées, des bardeaux arrachés, des marches, des rampes ou le revêtement extérieur défectueux, etc.; les réparations majeures concernent la plomberie ou une installation électrique défectueuse, les réparations aux murs, planchers ou plafonds, etc.

Valeur estimative du logement (valeur du logement)

Montant que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement. Valeur du logement entier, y compris celle du terrain et de toute autre construction, telle qu'un garage, dans la propriété. Pour obtenir la valeur estimative d'un logement occupé par son propriétaire dans un immeuble à logements multiples, il suffit de multiplier par 100 le montant du loyer mensuel qui pourrait être obtenu pour ce logement.

(1) Repris du Dictionnaire du recensement de 1981.

Household

Refers to a person or group of persons (other than foreign residents) who occupy a dwelling and do not have a usual place of residence elsewhere in Canada. It usually consists of a family group with or without lodgers, employees, etc. However, it may consist of two or more families sharing a dwelling, a group of unrelated persons, or one person living alone. Household members who are temporarily absent on Census Day (e.g., temporary residents elsewhere) are considered as part of their usual household. For census purposes, every person is a member of one and only one household. Unless otherwise specified, all data in household reports are for private households only.

Household Maintainer

Refers to the person, or one of the persons, in the household who pays the rent, or the mortgage, or the taxes, or electricity, etc., for the dwelling. If such a person is not present in the household, then Person 1 is assigned as the household maintainer.

Household Total Income

Refers to a derived variable summing the total incomes of all members of a household. Total income refers to the total money income received during calendar year 1980 by persons 15 years of age and over.

This is a derived variable. Although the respondents were asked a direct question on their total income excluding family allowances, this was replaced by a derived total income which included an assigned amount for family allowances. Thus, total income is the sum of incomes from the following sources:

- total wages and salaries
- net non-farm self-employment income
- net farm self-employment income
- family allowances
- old age security pension and guaranteed income supplement and benefits from Canada or Quebec Pension Plan
- benefits from unemployment insurance
- other income from government sources
- dividends, interest and other investment income
- retirement pensions, superannuation and annuities, and other money income

Ménage

Personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement et n'ayant pas de lieu de résidence habituelle ailleurs au Canada. Il se compose ordinairement d'un groupe familial, avec ou sans chambreurs, employés, etc. Il peut aussi se composer de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule. Les membres d'un ménage qui sont temporairement absents le jour du recensement (par exemple, qui résident temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel. Aux fins du recensement, chaque personne est membre d'un seul et unique ménage. À moins d'indications contraires, toutes les données contenues dans les bulletins sur les ménages se rapportent aux ménages privés seulement.

Soutien du ménage

La ou une des personnes dans le ménage qui paie le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité, etc., pour le logement. Si cette personne ne fait pas partie du ménage, c'est la Personne 1 qui est considérée comme le soutien.

Revenu total du ménage

Variable dérivée, c'est-à-dire établie par l'addition du revenu total de tous les membres du ménage. Le revenu total est la somme du revenu total, en espèces, reçu par les personnes de 15 ans et plus durant l'année civile 1980.

Il s'agit d'une variable dérivée. Bien qu'on ait demandé explicitement aux répondants d'indiquer leur revenu total à l'exclusion des allocations familiales, on a plutôt choisi, pour établir le revenu total, d'ajouter aux revenus déclarés un montant fixe représentant les allocations familiales. Le revenu total est donc la somme des revenus provenant des sources suivantes:

- total des salaires et traitements
- revenu net provenant d'un travail autonome non agricole
- revenu net provenant d'un travail autonome agricole
- allocations familiales
- pensions de sécurité de la vieillesse, supplément du revenu garanti et prestations du Régime de pensions du Canada et du Régime de rentes du Québec
- prestations d'assurance-chômage
- autre revenu provenant de sources publiques
- dividendes, intérêts et autre revenu de placements
- pensions de retraite, rentes et autre revenu en espèces

Household Type

Refers to the basic division of private households into FAMILY and NON-FAMILY HOUSEHOLDS. FAMILY HOUSEHOLD refers to a household that contains at least one census family (e.g., persons living in the same dwelling who have a husband-wife or parent-never-married child relationship). ONE-FAMILY HOUSEHOLD refers to a single census family that occupies one private dwelling. The family may be that of the household reference person or one living as a related, lodging or other type of family with a household reference person who is a non-family person. A MULTIPLE-FAMILY HOUSEHOLD is one in which two or more census families occupy the same private dwelling. One family may be that of the household reference person, or the household reference person may be a non-family person with whom two or more census families are residing. NON-FAMILY HOUSEHOLD refers to one person who lives alone in a private dwelling, or to a group of persons who occupy a private dwelling and do not constitute a census family.

Median Income

Refers to the amount which divides the distribution of a particular group, by size of total income, in two equal parts, one having incomes below the median and the other having incomes above the median.

Monthly Mortgage Payment

Refers to total regular monthly mortgage (or debt) payments for the dwelling. It includes principal repayment, interest and, if applicable, municipal and school taxes.

Number of Persons Per Room

Refers to the number of persons per room in a dwelling. A ROOM is an enclosed area within a dwelling which is finished and suitable for year-round living. Not counted as rooms are bathrooms, halls, vestibules and rooms used solely for business purposes. Partially, divided L-shaped rooms are considered to be separate rooms if they are considered as such by the respondent.

Owner-occupied, Private, Non-farm Dwelling

Refers to a private dwelling, other than one situated on a farm and occupied by a farm operator, which is owned or being bought by some member of the household.

Genre de ménage

Répartition fondamentale des ménages privés en MÉNAGES FAMILIAUX et en MÉNAGES NON FAMILIAUX. Un MÉNAGE FAMILIAL est un ménage qui comprend au moins une famille de recensement, par exemple, des personnes qui habitent le même logement et qui ont des liens conjugaux (époux-épouse) ou des liens de filiation (parent et enfant jamais marié). Un MÉNAGE UNIFAMILIAL se compose d'une seule famille de recensement qui occupe un logement privé. Il peut s'agir de la famille de la personne repère du ménage ou d'une famille apparentée, d'une famille chambrée ou de tout autre genre de famille vivant avec une personne repère hors famille. Un MÉNAGE MULTIFAMILIAL se compose de deux familles de recensement ou plus qui occupent le même logement privé. Une de ces familles peut être celle de la personne repère du ménage ou il peut s'agir d'une personne repère hors famille vivant avec deux familles de recensement ou plus. Un MÉNAGE NON FAMILIAL est constitué d'une personne qui vit seule dans un logement privé ou d'un groupe de personnes qui partagent un seul logement privé, mais ne forment pas une famille de recensement.

Revenu médian

Valeur centrale séparant la distribution d'un groupe particulier, selon la taille du revenu total, en deux parties égales, la première regroupant les unités ayant un revenu inférieur à la médiane et la seconde, les unités ayant un revenu supérieur à la médiane.

Paiement hypothécaire mensuel

Paiements hypothécaires mensuels réguliers ou remboursements similaires effectués pour le logement. Comprennent le principal, l'intérêt et, le cas échéant, les taxes municipales et scolaires.

Nombre de personnes par pièce

Nombre de personnes par pièce du logement. Une PIÈCE est un espace fermé, fini et habitable à l'année. Ne sont pas comptés comme pièces les salles de bains, les corridors, les vestibules et les pièces servant exclusivement à des fins commerciales. Les pièces partiellement divisées en forme de "L" sont considérées comme formant deux pièces distinctes si le recensé les juge distinctes.

Logement privé non agricole occupé par son propriétaire

Logement privé autre qu'un logement situé dans une ferme et occupé par un exploitant agricole, qui appartient à un membre du ménage ou est payé par celui-ci.

Owner's Major Payments

Refers to the total average monthly payments made by owner households to secure shelter. Owner's major payments include payments for electricity, oil, gas, coal, wood or other fuels, water and other municipal services, monthly mortgage payments, and property taxes (municipal and school).

Rural Area

Refers to all territory lying outside "Urban Areas".

Sex

Refers to the gender of the respondent.

Urban Area

Refers to an area having a population concentration of 1,000 or more and a population density of 400 or more per square kilometre.

Urban Population Size Group

Refers to the classification used in tabulations where the urban areas are distributed according to the following size groups:

1,000- 2,499
2,500- 4,999
5,000- 9,999
10,000- 29,999
30,000- 99,999
100,000-499,999
500,000 and over

Principales dépenses de propriété

Total des paiements mensuels moyens versés par les ménages propriétaires au titre de l'habitation. Les principales dépenses de propriété comprennent les paiements au titre de l'électricité, de l'huile (mazout), du gaz, du charbon, du bois ou de tout autre combustible, les paiements au titre de l'eau et des autres services municipaux, les paiements hypothécaires mensuels ainsi que l'impôt foncier (taxes municipales et scolaires).

Région rurale

Tout territoire situé en dehors des "régions urbaines".

Sexe

Qualité d'homme ou de femme.

Région urbaine

Région dont la concentration démographique est de 1,000 habitants ou plus et dont la densité de population est de 400 habitants ou plus au kilomètre carré.

Groupe de taille de la population urbaine

Classement utilisé dans les tableaux où la répartition des régions urbaines est indiquée selon les groupes de taille suivants:

1,000- 2,499
2,500- 4,999
5,000- 9,999
10,000- 29,999
30,000- 99,999
100,000-499,999
500,000 et plus

REFERENCES

- Alford, D. and J. Che, 1977
Characteristics of Canadian Dwellings,
 1971 Census Profile Studies, Catalogue
 99-723, Statistics Canada, Ottawa.
- Bourne, L.S., 1981
The Geography of Housing, London, Edward
 Arnold Ltd.
- _____, 1983
 "Living with Uncertainty: The Changing
 Spatial Components of Urban Growth and
 Housing Demand in Canada", **North American
 Housing Markets into the Twenty-First
 Century**, G.W. Gau and M.A. Goldberg, eds.,
 Cambridge, Massachusetts, Ballinger
 Publishing Company, pp.51-72.
- Brown, P.W., 1983
 "The Demographic Future: Impacts on the
 Demand for Housing in Canada, 1961-2001",
**North American Housing Markets into the
 Twenty-First Century**, G.W. Gau and M.A.
 Goldberg, eds., Cambridge, Massachusetts,
 Ballinger Publishing Company, pp.5-31.
- Burke, P. et al., 1981
**Housing Affordability Problems and Housing
 Need in Canada and the United States: A
 Comparative Study**, Canada, Canada Mortgage
 and Housing Corporation and U.S., Depart-
 ment of Housing and Urban Development.
- Canada, Statistics Canada, 1979
**Home Ownership and Mortgage Debt in
 Canada, 1977**, Consumer Income and Expendi-
 ture Division, Ottawa.
- _____, 1980
**Incomes, Assets and Indebtedness of Fami-
 lies in Canada, 1977**, Consumer Income and
 Expenditure Division, Catalogue 13-572,
 Occasional, Ottawa.
- Canadian Council on Social Development, 1984
**Not Enough, The Meaning and Measurement of
 Poverty in Canada**, Ottawa.
- Canada, Statistics Canada, 1982
1981 Census Dictionary, Catalogue 99-901,
 Ottawa.
- Dennis, M. and S. Fish, 1972
**Programs in Search of a Policy: Low Income
 Housing in Canada**, Toronto, Hakkert.

RÉFÉRENCES

- Alford, D. et Che J., 1977
Caractéristiques des logements au Canada,
 Études schématiques du recensement du Canada de
 1971, n° 99-723 au catalogue, Statistique
 Canada, Ottawa.
- Bourne, L. S., 1981
The Geography of Housing, London, Edward Arnold
 Ltd.
- _____, 1983
 "Living with Uncertainty: The Changing Spatial
 Components of Urban Growth and Housing Demand
 in Canada", **North American Housing Markets into
 the Twenty-First Century**, G.W. Gau et M.A.
 Goldberg éd., Cambridge, Massachusetts, Ballin-
 ger Publishing Company, p. 51-72.
- Brown, P.W., 1983
 "The Demographic Future: Impacts on the Demand
 for Housing in Canada, 1961-2001", **North Ameri-
 can Housing Markets into the Twenty-First Cen-
 tury**, G.W. Gau et M.A. Goldberg éd., Cambridge,
 Massachusetts, Ballinger Publishing Company,
 p. 5-31.
- Burke, P. et al., 1981
**Étude comparative: le problème d'accessibilité
 des logements et les besoins de logements au
 Canada et aux États-Unis**, Canada, Société
 canadienne d'hypothèques et de logement et
 États-Unis, Department of Housing and Urban
 Development.
- Canada, Statistique Canada, 1979
**La propriété de logement et la dette hypothé-
 caire au Canada, 1977**, Division du revenu et
 des dépenses des consommateurs, Ottawa.
- _____, 1980
Revenu, avoir et dette des familles au Canada,
 1977, Division du revenu et des dépenses des
 consommateurs, n° 13-572 au catalogue, hors
 série, Ottawa.
- Conseil canadien de développement social, 1984
**Trop peu, Définition et évaluation de la pau-
 vreté au Canada**, Ottawa.
- Canada, Statistique Canada, 1982
Dictionnaire du recensement de 1981, n° 99-901
 au catalogue, Ottawa.
- Dennis, M. et Fish S., 1972
**Programs in Search of a Policy: Low Income
 Housing in Canada**, Toronto, Hakkert.

REFERENCES - Concluded

- Fallis, G., 1980
Housing Programs and Income Distribution in Ontario, Toronto: Ontario Economic Council, University of Toronto Press.
- Goldberg, M.A., 1983
The Housing Problem: A Real Crisis? Vancouver: University of British Columbia Press.
- Hatch, J.E., 1975
The Canadian Mortgage Market, Ontario Ministry of Treasury, Economics and Intergovernmental Affairs, Queen's Printer.
- Morrison, P.S., 1979
Mortgage Lending in Canadian Cities, Research Paper No. 111, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Priest, G.E., 1984
 "The Family Life Cycle and Housing Consumption in Canada: A Review Based on 1981 Census Data" in **Canadian Statistical Review**, September 1984. CANSIM Division, Catalogue 11-003E, Vol. 59, No. 9, Statistics Canada, Ottawa.
- Pryor, E.T., 1984
 "Canadian Husband-wife Families: Labour Force Participation and Income Trends 1971-1981" in **The Labour Force**, May 1984. Labour Force Survey Division, Catalogue 71-001, Monthly, Statistics Canada, Ottawa.
- Rashid, A., 1983
Wealth of Families with Working Wives, Consumer Income and Expenditure Division, Catalogue 13-578, Occasional, Statistics Canada, Ottawa.
- Tuccillo, J.A. and K.E. William (eds.), 1981
House Prices and Inflation, Washington, D.C., The Urban Institute Press.
- Woodard, H., 1959
Canadian Mortgages, Don Mills: Collins.

RÉFÉRENCES - fin

- Fallis, G., 1980
Housing Programs and Income Distribution in Ontario, Toronto: Ontario Economic Council, University of Toronto Press.
- Goldberg, M.A., 1983
The Housing Problem: A Real Crisis?, Vancouver: University of British Columbia Press.
- Hatch, J.E., 1975
The Canadian Mortgage Market, Ontario Ministry of Treasury, Economics and Intergovernmental Affairs, Queen's Printer.
- Morrison, P.S., 1979
Mortgage Lending in Canadian Cities, Document de recherche n° 111, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Priest, G.E., 1984
 "Cycle de vie de la famille et logement au Canada: Une analyse fondée sur les données du recensement de 1981", **Revue Statistique du Canada**, septembre 1984, Division CANSIM, n° 11-003F au catalogue, vol. 59, n° 9, Statistique Canada, Ottawa.
- Pryor, E.T., 1984
 "Tendances de l'activité et du revenu chez les familles époux-épouse au Canada, 1971-1981", **La population active**, mai 1984, Division de l'enquête sur la population active, n° 71-001 au catalogue, mensuel, Statistique Canada, Ottawa.
- Rashid, A., 1983
Richesse des familles dont l'épouse travaille, Division du revenu et des dépenses des consommateurs, n° 13-578 au catalogue, hors série, Statistique Canada, Ottawa.
- Tuccillo, J.A. et William K.E., éd., 1981
House Prices and Inflation, Washington, D.C., The Urban Institute Press.
- Woodard, H., 1959
Canadian Mortgages, Don Mills: Collins.

Statistics Canada Library
Bibliothèque Statistique Canada



1010020934